

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

4. zasedání zastupitelstva města dne: 28. 4. 2016

Bod pořadu jednání:

Smlouva o vzájemném převodu činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků příspěvkových organizací DC Sluníčko a DDM Větrník.

Stručný obsah: Záměr vzájemného převodu příspěvkových organizací Dům dětí a mládeže Větrník a Dětské centrum Sluníčko mezi Libereckým krajem a statutárním městem Liberec schválilo zastupitelstvo města 25. února 2016. Nyní je předkládána smlouva, jejímž předmětem je vzájemný převod činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků obou příspěvkových organizací.

Zpracovala: Mgr. Ivana Vodolanová, právník odboru SK

odbor, oddělení: odbor školství a sociálních věcí

telefon: 485 243 378

Schválil: vedoucí oddělení

vedoucí odboru Mgr. Pavel Kalous

Projednáno: v RM dne 19. 4. 2016

Poznámka:

Předkládá: *p. Tibor Batthyány, v.r.*
primátor statutárního města Liberec
PhDr. Ivan Langr, v. r. náměstek primátora

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

Smlouvu o vzájemném převodu činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků mezi Libereckým krajem a statutárním městem Liberec dle přílohy č. 1

a u k l á d á

PhDr. Ivanu Langrovi, náměstkovi primátora, předložit smlouvu k podpisu primátorovi města

T: 30.4.2016

Důvodová zpráva

Stručný obsah: Záměr vzájemného převodu příspěvkových organizací Dům dětí a mládeže Větrník a Dětské centrum Sluníčko mezi Libereckým krajem a statutárním městem Liberec schválilo zastupitelstvo města 25. února 2016. Nyní je předkládána smlouva, jejímž předmětem je vzájemný převod činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků obou příspěvkových organizací

Smlouva o vzájemném převodu činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků příspěvkových organizací DC Sluníčko a DDM Větrník je předkládána odborem školství a sociálních věcí ve spolupráci s odbory majetkové správy a ekonomiky na základě jednání politických reprezentací SML a LK a v souladu s usnesením ZM č. 33/2016.

Cílem celého záměru je změna zřizovatelských kompetencí k Dětskému centru SLUNÍČKO Liberec, příspěvková organizace (dále jen Sluníčko), jehož zřizovatelem je v současné době SML a k Domu dětí a mládeže Větrník, Liberec I, Riegrova 16, příspěvková organizace (dále jen Větrník), jehož zřizovatelem je nyní LK.

Problematiku příspěvkových organizací upravuje zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon neumožňuje přechod zřizovatelských kompetencí k příspěvkové organizaci z jednoho zřizovatele na zřizovatele jiného. Není proto možné tuto změnu uskutečnit bez současného zániku jedné příspěvkové organizace a vzniku příspěvkové organizace nové.

Uvedený proces zahrnuje vznik a zánik příspěvkových organizací, převod rozsáhlého movitého i nemovitého majetku, přechod práv a povinností zaměstnanců z pracovněprávních vztahů, získání oprávnění k poskytování zdravotních služeb, získání živnostenského oprávnění, zápis do rejstříku škol a školských zařízení atd.

Zahájení tohoto procesu musí předcházet uzavření smlouvy mezi krajem a městem o přechodu činností předmětných příspěvkových organizací, movitého a nemovitého majetku a s tím souvisejících práv a povinností.

Je tedy nezbytné, aby po schválení smlouvy přílohou Zastupitelstvem Libereckého kraje v březnu 2016 byl text smlouvy schválen také Zastupitelstvem města Liberec. Je třeba, aby tím mj. zastupitelstva kraje a města deklarovala vůli k převodu zřizovatelských kompetencí a směně majetku bez vyrovnání ceny, a to s vědomím rozdílu ceny majetku a výše provozního příspěvku obou příspěvkových organizací a to formou smlouvy mezi oběma zřizovateli. Po schválení a podpisu této smlouvy se stanou závazky z ní plynoucí závaznými pro obě strany a proces změny bude probíhat dle harmonogramu v ní uvedeném.

Základní principy smlouvy jsou následující:

Rozhodným okamžikem pro převod činností je 1. 9. 2016

1. Zatímco „nové Sluníčko“ a „stávající Sluníčko“ budou po dobu několika měsíců existovat souběžně, u Větrníku dojde vzhledem požadavkům na zápis do školského rejstříku k překlopení ze dne na den, tj. z 31. 8. 2016 na 1. 9. 2016.
2. Zaměstnanci budou mezi organizacemi převedeni ze zákona, bez nutnosti další smlouvy mezi zřizovateli či organizacemi.
3. Majetek, který stávající p. o. vlastní či spravují, bude jejich zřizovateli navzájem darován a to včetně zůstatků na fondech p. o. ke dni jejich zrušení.

4. V období mezi převedením činnosti a dořešením všech vkladů a zápisů v katastru nemovitostí, budou nové organizace majetek užívat na základě smlouvy o výpůjčce.
5. Město se smlouvou zavazuje dotovat provoz jeslí částkou 2 mil. Kč po dobu 10 let (od 1. 1. 2017 do 1. 1. 2026).

Odbor školství a sociálních věcí spolu s odborem majetkové správy a odborem ekonomiky doporučují předloženou smlouvu schválit.

Přílohy:

1. Smlouva o vzájemném převodu činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků příspěvkových organizací DC Sluníčko a DDM Větrník
2. Přehled odhadních cen jednotlivých nemovitostí
3. Znalecké posudky elektronicky (v listinné podobě k dispozici na odboru majetkové správy)

Smlouva

**o vzájemném převodu činností, majetku a některých souvisejících práv,
povinností a závazků
č. OLP/739/2016
č. XXXXXX**

Smluvní strany:

Liberecký kraj

se sídlem: U Jezu 642/2a , 461 80 Liberec 2

IČO: 70 891 508

zastoupený: Martinem Půtou, hejtmanem

(dále jen „Kraj“)

a

Statutární město Liberec,

se sídlem: nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1

IČO: 00 262 978

zastoupené: Tiborem Batthyánym, primátorem Statutárního města Liberec

(dále jen „Město“)

uzavírají tuto

smlouvu o vzájemném převodu činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je vzájemný převod činností příspěvkových organizací specifikovaných v článku II. této smlouvy a všech práv, povinností a závazků, včetně práv a povinností vyplývajících z pracovněprávních vztahů, které s převáděnými činnostmi souvisejí.
2. Na základě této smlouvy se činnosti, které dosud vykonává Dům dětí a mládeže Větrník, Liberec I, Riegrova 16, příspěvková organizace, se sídlem Liberec I, Riegrova 16, PSČ 46001, IČ 66111498, zřízená Krajem (dále také jako „DDM Větrník“), převádějí ke dni 1. 9. 2016 na příspěvkovou organizaci s předpokládaným názvem Dům dětí a mládeže Větrník Liberec, příspěvková organizace (dále také jako „DDM Liberec“), kterou se touto smlouvou Město zavazuje zřídit nejpozději ke dni 1. 9. 2016, a dále zajistit, aby rozsah vykonávaných činností zůstal plně zachován prostřednictvím této jím v budoucnu zřízené příspěvkové organizace.

3. Na základě této smlouvy se činnosti, které dosud vykonává Dětské centrum SLUNÍČKO Liberec, příspěvková organizace, se sídlem Liberec - Liberec XV-Starý Harcov, Pekárkova 572/5, PSČ 46015, IČ 00828963, zřízená Městem (dále také jako „DC SLUNÍČKO“), převádějí ke dni 1. 9. 2016 na příspěvkovou organizaci s předpokládaným názvem Dětské centrum Liberec, příspěvková organizace, kterou se touto smlouvou Kraj zavazuje zřídit nejpozději ke dni 1. 6. 2016 (dále také jako „DC Liberec“), a dále zajistit, aby rozsah vykonávaných činností zůstal plně zachován prostřednictvím této jím v budoucnu zřízené příspěvkové organizace.

II.

Převod a specifikace činností

1. DDM Větrník vykonává ke dni účinnosti této smlouvy činnosti dle ust. § 111 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších a prováděcích předpisů v tomto rozsahu:

Dům dětí a mládeže

IZO: 108 030 431

místa poskytovaného vzdělávání nebo školských služeb:

1. Riegrova 16, 460 01 Liberec 1
2. Souš 401 a 402, 468 61 Desná v Jizerských horách
3. Oldřichov v Hájích 182, 463 23
4. 5. května 36, 460 01 Liberec 1

2. DC SLUNÍČKO vykonává ke dni účinnosti této smlouvy činnosti v tomto rozsahu:

A. dle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách):

- a. Poskytování zdravotních služeb a zaopatření dětem zpravidla do 3 let věku (pokud ze zdravotních nebo sociálních důvodů není nutné poskytnout péči dětem starším, do 6 let), které nemohou vyrůstat v rodinném prostředí, zejména dětem týraným, zanedbávaným, zneužívaným a ohroženým ve vývoji nevhodným sociálním prostředím nebo dětem zdravotně postiženým;
- b. Poskytování specializované ambulantní péče dětem do věku 18 let.

B. dle zákona č. 359/1999 Sb., o sociálně-právní ochraně dětí:

- a. Provozuje zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc do 6 let věku – „Paprsek“ v souladu s § 42 zákona č. 359/1999 Sb., o sociálně-právní ochraně dětí, ve znění pozdějších předpisů.
- b. Realizuje výkon ústavní výchovy dětí na základě rozhodnutí soudu.
- c. Poskytuje respitní péči hendikepovaným dětem na žádost jejich zákonných zástupců.
- d. Poskytují péči krátkodobou nebo dlouhodobou formou trvalého, týdenního či denního pobytu podle konkrétní potřeby se snahou o zachování funkční

vazby na rodinu, přičemž u dětí s vážným zdravotním či sociálním postižením lze podle potřeby poskytovat péči maximálně do 6 let věku.

- e. Aktivně spolupracují s orgány sociálně-právní ochrany dětí, soudy, občanskými sdruženími a dalšími subjekty při organizování náhradní rodinné péče.
- f. Spolupracují s Krajským úřadem Libereckého kraje při zajištění zprostředkování náhradní rodinné péče dětí svěřených do zařízení. Umožňuje praktickou výuku školám se zdravotnickým, sociálně-právním a pedagogickým zaměřením.
- g. Vykonává ekonomické, provozní, technické, investiční a administrativní činnosti včetně správy movitého a nemovitého majetku ve vlastnictví Libereckého kraje a nakládá s ním v souladu s touto zřizovací listinou v rozsahu potřebném pro naplnění hlavního účelu a hlavního předmětu činnosti Dětského centra SLUNÍČKO, příspěvkové organizace.

C. Poskytování výchovné péče o děti od 1 do 3 let věku ve výchovném zařízení JESLE, v denním režimu, příprava a podání dětské stravy.

2.1. Za účelem provozování činností stanovených zřizovací listinou spravuje DC SLUNÍČKO tyto objekty:

- *Soubor nemovitostí funkčně souvisejících s objektem Pekárkova čp. 572/5, Liberec (tj. budova č.p. 572 na pozemku p.č. 627/1, budova bez č.p. nebo evidenčního čísla postavená na pozemku p.č. 627/2, pozemky p.č. 627/1, p.č. 627/2, a p.č. 628/1, a to vše včetně vše v k.ú. Starý Harcov a pozemek p.č.3269/2, k.ú. Liberec).*
- *Holečkova čp. 381/8, Liberec 7 (součást pozemku p.č.831, k.ú. Horní Růžodol - ve vlastnictví Města) a pozemky p.č.832 a 833, k.ú. Horní Růžodol.*

2.2. Současně organizace využívá nebytové prostory v objektech, které jsou ve vlastnictví statutárního města Liberec, pro zajištění činností ambulance na základě uzavřených smluv o výpůjčce. Jedná se o tyto prostory:

- *Aloisina výšina 645, Liberec 15 – MŠ Korálek*
- *Březinova 389, Liberec 5 – MŠ Pramínek*
- *Burianova 972/2, Liberec 6 – MŠ Kytička*
- *Husova 991/35, Liberec 1 – MŠ Klášterní, odloučené prac. Husova*

Město se zavazuje, že výše uvedené nemovitosti či jejich části poskytne DC Liberec formou souhlasu s výpůjčkou do užívání za účelem realizace činnosti DC Liberec po dobu nejméně 10 let od 1. 9. 2016. Vypůjčitelem budou organizace spravující příslušné nemovitosti Města.

3. Kraj se touto smlouvou zavazuje zrušit DDM Větrník ke dni 31. 8. 2016. Činnosti uvedené v odstavci 1 tohoto článku se ke dni 1. 9. 2016 převedou na DDM Liberec, který se Město zavazuje zřídit ke stejnému dni.

4. Město se touto smlouvou zavazuje zrušit DC SLUNÍČKO nejpozději k 30. 9. 2016 ne však dříve než k 31. 8. 2016. Činnosti uvedené v odstavci 2 tohoto článku se ke dni

1. 9. 2016 převedou na DC Liberec, které se Kraj zavázal zřídit ve lhůtě uvedené v článku I odstavci 3.
5. Na základě této smlouvy ke dni 1. 9. 2016 Kraj převede na Město činnosti v odstavci 1 tohoto článku, jakož i související práva, závazky a povinnosti. Majetek podle článku IV. Kraj následně Městu daruje na základě darovací smlouvy. Město se zavazuje zajistit kontinuální vykonávání činností uvedených v odstavci 1 tohoto článku prostřednictvím jím zřízeného DDM Liberec.
6. Na základě této smlouvy ke dni 1. 9. 2016 Město převede na Kraj činnosti v odstavci 2 tohoto článku, jakož i související práva, závazky a povinnosti. Majetek podle článku IV. Město následně Kraji daruje na základě darovací smlouvy, s výjimkou nemovitého majetku uvedeného v odst. 2.2, který Město vypůjčí budoucímu DC Liberec prostřednictvím svých organizací. Kraj se zavazuje zajistit kontinuální vykonávání činností uvedených v odstavci 2. tohoto článku prostřednictvím jím zřízeného DC Liberec.
7. Kraj se zavazuje podat u příslušného rejstříkového soudu s časovým předstihem návrh na zápis DC Liberec do obchodního rejstříku, a to tak, aby DC Liberec mohlo ke dni 1. 9. 2016 začít vykonávat činnosti DC SLUNÍČKO. Kraj se zavazuje bez zbytečného odkladu zajistit prostřednictvím DC Liberec podání žádosti o registraci u příslušných orgánů, a to tak, aby ke dni 1. 9. 2016 bylo DC Liberec podle zákonů č. 359/1999 Sb., o sociálně-právní ochraně dětí, ve znění pozdějších předpisů a č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách) oprávněno vykonávat činnosti uvedené v odstavci 2 a aby mohl být dokončen převod majetku podle článku IV. Ve vztahu k provozování Jeslí podá DC Liberec žádost o vydání živnostenského oprávnění u Magistrátu města Liberec – živnostenský úřad.
8. Město se zavazuje podat u příslušného rejstříkového soudu s časovým předstihem návrh na zápis DDM Liberec, které se zavázalo zřídit, do obchodního rejstříku, a to tak, aby DDM Liberec mohl ke dni 1. 9. 2016 začít vykonávat činnosti DDM Větrník. Kraj a Město se zavazují podat u Krajského úřadu Libereckého kraje s dostatečným časovým předstihem příslušné návrhy na zápis změn v údajích vedených v rejstříku škol a školských zařízení u domu dětí a mládeže tak, aby tato činnost, kterou bude do 31. 8. 2016. vykonávat DDM Větrník, mohl v souladu se školským zákonem oprávněně vykonávat DDM Liberec, a to s účinností od 1. 9. 2016. a aby mohl být dokončen převod majetku podle článku IV.

III.

Pracovněprávní vztahy

1. K přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů dojde ve smyslu § 338 odst. 2 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, a to jak při převedení činností podle článku II. odstavce 1, tak při převedení činnosti podle článku II. odstavce 2.

IV. Majetek

1. Majetek Kraje předaný k hospodaření DDM Větrník a majetek, který je ke dni podpisu této smlouvy v majetku DDM Větrník a po jeho zrušení se stane majetkem Kraje, daruje Kraj na základě darovací smlouvy Městu s tím, že u nemovitých věcí bude návrh na vklad podán na příslušné katastrální pracoviště dne 1. 9. 2016. V období od podání návrhu na vklad do provedení vkladu bude DDM Liberec majetek užívat na základě výpůjčky od Kraje. Město tento majetek následně předá k hospodaření DDM Liberec. Movité věci Kraj daruje Městu na základě darovací smlouvy, která bude schválena nejpozději do 31. 10. 2016, o těchto movitých věcech smluvní strany sepiší předávací protokol do 30 dnů od podpisu této smlouvy.
2. Majetek Města předaný k hospodaření DC SLUNÍČKO a majetek, který je ke dni podpisu této smlouvy v majetku DC SLUNÍČKO a po jeho zrušení se stane majetkem Města, daruje Město na základě darovací smlouvy Kraji, s tím, že u nemovitých věcí bude návrh na vklad podán na příslušné katastrální pracoviště dne 1. 9. 2016. V období od podání návrhu na vklad do provedení vkladu bude DC Liberec majetek užívat na základě výpůjčky od Města. Kraj tento majetek následně předá k hospodaření DC Liberec. Movité věci budou převedeny do majetku Kraje na základě darovací smlouvy, která bude schválena nejpozději do 31. 10. 2016, o těchto movitých věcech smluvní strany sepiší předávací protokol do 30 dnů od podpisu této smlouvy.
3. Město přenechá DC Liberec k dlouhodobému užívání nebytové prostory v objektech uvedených v čl. II odst. 2.2 na základě smlouvy o výpůjčce. Smlouvy o výpůjčce budou s DC Liberec uzavírat po předchozím souhlasu Města jeho organizace mající předmětný majetek svěřený k hospodaření. Tyto prostory bude DC Liberec využívat výlučně za účelem poskytování ambulantní zdravotní péče dle čl. II, odst. 2.
4. Objekt 5. května 36, 460 01 Liberec 1: po zrušení DDM Větrník přejde dle zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, tato nemovitost na zřizovatele, tedy Kraj. Kraj se touto smlouvou zavazuje, že poté co nabyde tuto nemovitost, ji daruje Městu. Město tento majetek následně předá k hospodaření DDM Liberec.
5. Flotila: Kraj se zavazuje, že na Město a nově zřízenou organizaci DDM Liberec postoupí pohledávky plynoucí z kupní smlouvy č. OLP/3536/2015 mezi Libereckým krajem a Junákem - český skaut, přístav Flotila Liberec, z. s. ve prospěch DDM Větrník na užívání FLOTILY a to formou dodatku k uvedené kupní smlouvě a Smlouvy o postoupení pohledávky.
6. Závazky a pohledávky z fondů rušených p.o.: Na základě této smlouvy v souvislosti s převodem činností na Město nepřechází žádné pohledávky a závazky DDM Větrník. Kraj se zavazuje poskytnout Městu v roce 2016 na základě darovací smlouvy finanční dar ve výši zůstatků peněžních fondů DDM Větrník k 31. 8. 2016 na zajištění nákladů souvisejících s převodem činností. Rovněž na Kraj nepřechází v souvislosti s převodem činností na Kraj žádné pohledávky a závazky DC SLUNÍČKO. Město se zavazuje poskytnout Kraji v roce 2016 na základě darovací smlouvy finanční dar ve výši zůstatků peněžních fondů DC SLUNÍČKO ke dni jeho zrušení, na zajištění nákladů souvisejících s převodem činností.

V.
Neinvestiční náklady

1. Město se zavazuje každoročně poskytovat Kraji na základě smlouvy neinvestiční dotaci na provoz jeslí ve výši **2.000.000,- Kč**, a to po dobu nejméně **10 let**, počínaje **1. 1. 2017**, za podmínky zachování stávajícího režimu poskytování veřejné služby.

VI.
Společná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Tato smlouva byla vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má povahu originálu. Dvě vyhotovení obdrží Kraj a dvě Město.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, formou očíslovaných dodatků, které musejí být schváleny ve stejném režimu jako smlouva samotná a podepsány každou ze smluvních stran. Změní-li smluvní strany po uzavření této smlouvy předpokládaný název příspěvkových organizací, které se zavázaly zřídit, nevyžaduje to změnu této smlouvy. Změnu předpokládaného názvu příspěvkové organizace je však smluvní strana povinna oznámit druhé straně bez zbytečného odkladu.
4. Vyskytnou-li se při realizaci této smlouvy nějaké nejasnosti, zavazují se smluvní strany za účelem jejich odstranění vyvinout veškeré úsilí a k tomu poskytnout potřebnou součinnost.
5. Smluvní strany prostřednictvím svých zástupců prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, že byla sepsána podle jejich vůle a na důkaz toho připojují níže své podpisy.
6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva Libereckého kraje č. ... ze dne ... a usnesením Zastupitelstva Statutárního města Liberec č. ... ze dne

V Liberci dne

V Liberci dne

.....
Tibor Batthyány
primátor Statutárního města Liberec

.....
Martin Půta
hejtman Libereckého kraje

14. dubna 2016

Přehled odhadních cen jednotlivých nemovitostí

Vlastník nemovitosti – statutární město Liberec

| ZP č. | Znalec | Nemovitost | Odhadní cena (v Kč) |
|--|----------------|--|--------------------------------|
| 1589/16 | Ing. L.Bureš | Jesle Holečkova 381, Lbc 7 vč.pozemků, venk.úprav a porostů | 5 403 590,-- |
| | Ing.Zd.Tomíček | Kojenecký ústav Pekárkova 572, Lbc 15 vč.pozemků, venk.úprav, porostů, budovy bez čp. a vedl. staveb + Pozemek p.č.3269/2, k.ú. Liberec vč.porostů a úprav | 25 460 160,-- |
| CELKEM odhadní cena administrativní dle vyhlášky § 50 po zaokrouhlení | | | 30 863 750,-- |

Vlastník nemovitosti – Liberecký kraj (DDM Větrník)

| ZP č. | Znalec | Nemovitost | Odhadní cena (v Kč) |
|--|---------------|--|--------------------------------|
| 227-19/2016 | Ing. F.Poříz | Pozemek p.č.2924/4, k.ú.Liberec vč. porostu | 3 953 913,17 |
| | | Stavba v Oldřichově v Hájích čp.182 vč. pozemků, venk.úprav, příslušenství a porostů | 4 246 901,81 |
| | | Chaty v Desné v Jiz.Horách ev.č. 402 a 403 vč.pozemků a porostů | 1 238 592,20 |
| | | Stavba 5:Května 36, Lbc 1 vč. pozemku a venk.úprav | 4 117 991,43 |
| CELKEM odhadní cena administrativní dle vyhlášky § 50 po zaokrouhlení | | | 13 557 460,-- |

Všechny znalecké posudky v plném znění jsou k nahlédnutí na odboru majetkové správy statutárního města Liberec.

Zpracovala:

Ivana Roncová

oddělení majetkové evidence a dispozic

Okres: Liberec
Obec: Liberec
Kat. území: Horní Růžodol

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1589/16

Stanovení "zjištěné ceny" nemovitých věcí podle § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku a odhad "obvyklé ceny" (přesněji "tržní hodnoty") nemovitých věcí ve smyslu § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Předmětem ocenění jsou nemovité věci v Liberci, v katastrálním území Horní Růžodol, a to parcela č. 831 - zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova č.p. 381 v Liberci VII - Horním Růžodole s příslušenstvím, a dále parcely č. 832 a 833 - zahrady s trvalými porosty.

Všechny uvedené nemovité věci jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1 pro katastrální území Horní Růžodol, obec Liberec.

Objednatel posudku: **Magistrát města Liberce
odd. majetkové evidence a dispozic
nám. Dr.E.Beneše 1
460 59 Liberec I**

Vlastník nemovitých věcí: **Statutární město Liberec
IČ: 262978**

Účel posudku: **Stanovení "zjištěné ceny" a odhad "obvyklé ceny" (tržní hodnoty)
pro potřeby vlastníka.**

Oceňovací předpis
pro určení ceny zjištěné: **Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění
vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování
majetku (oceňovací vyhláška)**

Oceněno ke dni: **10.4.2016**

Posudek obsahuje 36 číslovaných stran textu a 10 stran příloh.

Posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních, z nichž 4 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení bude uloženo v archívu znalce.

V Liberci dne 10.4.2016

A. POKLADY

1. Podklady pro vypracování posudku:

- 1.1 Objednávka znaleckého posudku, vydaná odborem majetkové správy Magistrátu statutárního města Liberce dne 7.3.2016 pod číslem DO201600779.
- 1.2. Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený v kanceláři notářky JUDr. Václavy Švarcové v Liberci dne 16.3.2016 pod číslem V 84/2016.
- 1.3. Kopie katastrální mapy v měř. 1:500, získaná z internetu, ze serveru ČÚZK - z webové stránky "nahliznidokn.cuzk.cz" dne 16.3.2016.
- 1.4. Dokumentace k domu čp. 381/VII, uložená v archivu města Liberce, mimo jiné:
 - plány na postavení "Obytného stavení a dílny - pro paní Antonii Soukupovou" vypracované v březnu 1929 stavitelem Františkem Zejdlem,
 - projektová dokumentace "Adaptace budovy čp. 381 v Horním Růžodole" vypracovaná ve Stavoprojektu Liberec v listopadu 1949,
 - projektová dokumentace "Staré stavy LIBEREC - JESLE HOLEČKOVA" vypracované Stavebně montážním družstvem DRUŽBA v únoru 1985.

2. Použité předpisy, vyhlášky, normy a literatura:

- 2.1. Zákon č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku v platném znění.
- 2.2. Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- 2.3. Metodika odhadu tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
- 2.4. Ostatní zákonné a oceňovací předpisy.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Oceněné nemovité věci byly prohlédnuty a zaměřeny znalcem osobně dne 16.3.2016 a 1.4.2016 za přítomnosti paní Valáškové.

B. SITUACE

Oceňovaná nemovitost se nachází v Liberci VII - Horním Růžodole, v Holečkově ulici. Jedná se o místo v prostoru mezi sídlištěm "Gagarinova" a areálem gymnázia v Jeronýmově ulici. Nejbližší okolí je zastavěno rodinnými domy postavenými ve 20. a 30. letech 20. stol. Okolní terén je velmi mírně svažité, převážně se sklonem k severovýchodu. Nedaleko od budovy je vedena mimo jiné železniční trať ze stanice "Liberec - Horní Růžodol" směrem na "Liberec - hlavní nádraží".

Zastávka tramvají MHD č. 2 a 3 "Janův Důl" je ve vzdálenosti asi 500m, zastávka autobusu MHD č. 17 "Herbenova" (u gymnázia) je také ve vzdálenosti asi 500.

Vzdálenost do centra Liberce je 3 km.

Budova je napojena na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrickou síť.

C. NÁLEZ A OCENĚNÍ PODLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

Seznam oceněných položek:

1. Parcely č. 831, 832 a 833 včetně součástí
 - 1.1. Parcely č. 831, 832 a 833
 - 1.2. Budova č.p. 381
 - 1.3. Venkovní úpravy
 - 1.4. Okrasné rostliny na parcele č. 832
 - 1.5. Ovocné dřeviny na parcele č. 833

1. Parcely č. 831, 832 a 833 včetně součástí

1.1. Parcely č. 831, 832 a 833

Popis

Parcelu č. 831 tvoří plocha zastavěná budovou č.p. 381, předzahrádka a pruhy pozemků po obou bočních stranách - na straně hlavního vstupu má šířku asi 7,3m, podél zadní stěny budovy má šířku cca 3,0m.

Parcela č. 832 slouží jako zahrada a dětské hřiště na západní straně od budovy jeslí.

Parcela č. 833 tvoří souvislý funkční celek s parcelami č. 831 a 832. Její převážná část slouží také jako zahrada, a to na jižní straně od budovy jeslí. Část parcely č. 833 je však zastavěna přístavbou budovy č.p. 381(!) - částí, na které je terasa.

Terén v celé ploše pozemků je téměř rovinný, pouze s nepatrným sklonem směrem k severovýchodu.

Výpočet ceny

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§ 4 odst. 1**. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Vyjmenovaná oblast **Liberec 2**

ZC = **2 340,- Kč/m²**

podle **§ 3 písm. a)**

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P_i |
|---|--------------------|---|-------------|
| 1. | II. | Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce | 0,00 |
| 2. | V. | Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00 |
| <i>Vlastník pozemků i stavby je stejný.</i> | | | |
| 3. | II. | Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0,00 |
| 4. | II. | Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu | 0,00 |
| 5. | II. | Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů | 0,00 |
| 6. | IV. | Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1,00 |
| $I_T = 1,00 \times (1 + 0,00)$ | | | 1,00 |

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P_i |
|--|--------------------|--|-------------|
| 1. | II. | Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití | 0,00 |
| 2. | IV. | Svažitosť pozemku a expozice: svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace | 0,00 |
| <i>Terén s velmi malým sklonem směrem k severovýchodu.</i> | | | |
| 3. | III. | Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky | 0,00 |
| 4. | I. | Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo | 0,00 |
| 5. | I. | Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání | 0,00 |
| 6. | II. | Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů | 0,00 |
| $I_O = 1 + 0,00$ | | | 1,00 |

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P_i |
|--|--------------------|--|-------|
| 1. | | Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: budovy pro školství a zdravotnictví | 0,55 |
| <i>Budova postavená na parcele č. 831 je v katastru nemovitostí zapsaná jako "objekt k bydlení", ve skutečnosti se však užívá jako jesle. A také z archivní dokumentace vyplývá, že objekt, který byl původně postaven</i> | | | |

| | | | |
|--|------|---|--------------|
| <i>jako "obytný dům a dílna", byl už v letech 1949 - 1953 přestavěn pro účely mateřské školy a od roku 1953 sloužil střídavě jako mateřská škola a jesle. Na základě § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vychází ocenění ze skutečného stavu.</i> | | | |
| 2. | I. | Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba | 0,10 |
| <i>Nejbližší okolí je zastavěno rodinnými domy postavenými ve 20. a 30. letech 20. stol.</i> | | | |
| 3. | II. | Poloha pozemku v obci: navazující na střed (centrum) obce | 0,08 |
| 4. | I. | Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00 |
| 5. | II. | Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | 0,00 |
| 6. | VI. | Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | 0,00 |
| <i>Parkování je možné na přilehlé komunikaci, oceňované pozemky se k parkování nevyužívají ani v malém rozsahu.</i> | | | |
| 7. | II. | Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000/MHD – špatná dostupnost centra obce | -0,02 |
| <i>Zastávka tramvají MHD č. 2 a 3 "Janův Důl" je ve vzdálenosti asi 500m, zastávka autobusu MHD č. 17 "Herbenova" (u gymnázia) je také ve vzdálenosti asi 500.</i> | | | |
| 8. | III. | Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby | 0,05 |
| 9. | II. | Obyvatelstvo: bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10. | II. | Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost | 0,00 |
| 11. | II. | Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů | 0,00 |
| $I_P = 0,55 \times (1 + 0,21)$ | | | 0,666 |

$I = 1,00 \times 1,00 \times 0,666 = \mathbf{0,666}$ index cenového porovnání

$ZCU = 2\,340,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,666 = \mathbf{1\,558,44 \text{ Kč/m}^2}$

| Pol. číslo | popis | výměra pozemku [m ²] | cena pozemku [Kč] |
|------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| 1. | 831 - zastavěná plocha a nádvoří | 460 | 716 882,40 |
| 2. | 832 - zahrada | 679 | 1 058 180,76 |
| 3. | 833 - zahrada | 249 | 388 051,56 |
| Celkem | | 1 388 | 2 163 114,72 |

Cena zjištěná "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

2 163 114,72 Kč

1.2. Budova č.p. 381

Upozornění:

V katastru nemovitostí je objekt zapsán jako "**objekt k bydlení**". Z archivní dokumentace založené ve složce č. 381/VII však vyplývá, že budova už **od roku 1953 slouží střídavě jako "mateřská školka" a "jesle"**.

Na základě ustanovení § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vychází ocenění ze skutečného stavu, a proto je tato **budova oceněna jako objekt jeslí**.

Popis

Objekt byl v roce 1929 vyprojektován a postaven jako "obytný dům a dílna", takže od prvopočátku působí dojmem, že se jedná o "vilku s přístavbou". Ve skutečnosti jsou však obě části objektu stejně staré, t.j. 87 let. Obě části budovy mají 3 nadzemní podlaží, přičemž 2 podlaží jsou "běžná" a poslední podlaží má charakter podkroví.

Přední část budovy (v přízemí byla původně prodejna, patro sloužilo k bydlení) je částečně podsklepená. Zastřešení této části tvoří stanová střecha, která má na všechny strany vždy 1 velký vikýř. Střešní plochy netvoří roviny, ale vyduté plochy, jejichž nosnou konstrukci tvoří lamely z prken "nastojato". Střešní krytina je provedena ze živičných šindelů. Spodní úroveň střešního prostoru tvoří podkroví, horní úroveň střešního prostoru tvoří půda.

Zadní část budovy (v přízemí byla původně dílna, patro bylo propojené s přední částí a sloužilo k bydlení) je nepodsklepená. Zastřešení této části tvoří sedlová střecha malého spádu - - nosnými prvky dvou střešních rovin jsou mohutné krokve, které jsou uloženy uvnitř půdorysu na podélnou střední zeď a po obou stranách na podélné obvodové zdi. Střešní krytinu tvoří plechové tašky (pravděpodobně Lindab). Poslední podlaží zadní části tvořil původně jen půdní prostor. V současné době je poslední podlaží částečně stavebně upravené, ale má malá okna s nízkými parapety a nemá strop, takže působí jako podkrovní stavebně upravený prostor.

Stropy všech nadzemních podlaží (kromě posledního podlaží v zadní části) mají rovné omítnuté podhledy. Strop suterénu je železobetonový deskový. Schodiště je železobetonové, schodišťové stupně mají teracový povrch.

Celý objekt je dobře udržovaný a průběžně modernizovaný. V dobrém stavu jsou obklady i zařizovací předměty v prostorách záchodů a v umývárkách. Kuchyň je vybavená velkým nerezovým sporákem s 5 plotýnkami a 2 různě velkými troubami a dále nerezovými pracovními stoly, dřezy a dalším potřebným vybavením.

Vytápění objektu je centrální. Zdrojem je plynový kotel, který rovněž zajišťuje ohřev teplé užitkové vody, která se kumuluje v zásobníku TUV.

Budova má poměrně nová plastová okna s izolačními dvojskly a také poměrně novou omítku na bázi umělých pryskyřic, zateplení fasády však nebylo provedeno.



Celkový pohled z ulice



Přední část z ulice



Celkový pohled ze zahrady

Dispozice

Suterén: přední (severní) část:

- původně kotelna a uhelna,
- nyní sklepní prostory, které se prakticky nevyužívají. Je zde umístěn hlavní uzávěr vody.

Přízemí: přední (severní) část:

- zádveří, chodba, schodišťový prostor,
- ambulantní ošetrovna pro děti s respiračními problémy, kotelna s plynovým kotlem a zásobníkem TUV,
- místnost pro chladničky, kuchyň, přípravná kuchyně, sklad potravin,
- WC pro kuchyň, WC pro ambulantní ošetrovnu,



Kuchyň - sporák



Kuchyň - stůl, dřezy, myčka



Plynová kotelna

zadní (jižní) část:

- šatna, chodbička, umývárna + WC pro děti (2x umývadlo, 1x sprchový kout, 2x WC a výlevka), herna, ložnice,



Přízemí - šatna



Přízemí - umývárna pro děti



Přízemí - WC pro děti

- místnosti pod terasou jsou provozně oddělené (se vstupy ze zahrady) - tvoří je:
 - sklad venkovních hraček, sklad brambor, sklad zahradnického nářadí a potřeb.

1. patro: přední (severní) část:

- schodišťový prostor, chodba,
- 2 herny,
- WC pro děti (4x WC), WC pro učitelky, sprchový kout,

zadní (jižní) část:

- umývárna pro děti (4x umývadlo),



Patro - umývárna pro děti



Patro - WC pro děti



Patro - kuch. linka s jídelně

- šatna, jídelna pro děti (s kuchyňskou linkou), herna, kancelář ředitelky,
- terasa.



Jídelna



Herna



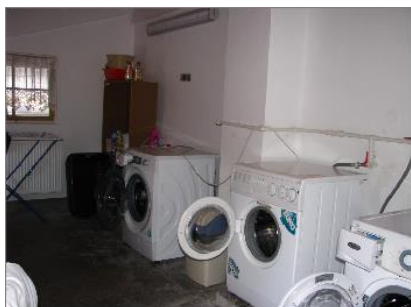
Terasa

Podkroví: přední (severní) část:

- schodišťový prostor
- předsíňka, 3 ložnice, izolace,
- WC pro učitelky, schody na půdu,

zadní (jižní) část:

- chodbička, prádelna, žehlárna + šatna učitelek, sušárna + sklad postýlek.



Prádelna



Sušárna



Půda nad přední částí

Půda: přední (severní) část:

- volný půdní prostor.

Stáří a technický stav

V městském archivu ve složce č. 381/VII je založena původní projektová dokumentace z března roku 1929 na postavení "obytného domu a dílny".

V letech 1949 - 1952 bylo zpracováno několik projektů na přestavbu budovy. Uskutečněn byl nakonec projekt přestavby na mateřskou školku, takže od roku 1953 do současnosti nemovitost sloužila střídavě jako mateřská školka a jesle.

Z dokumentace založené v archivní složce i z prohlídky na místě vyplývá, že objekt byl průběžně dobře udržován a jeho technický stav je stále poměrně dobrý.

Ze stavebních úprav provedených během posledních 15 let je možno uvést například:

- r. 2003 - nová plynová přípojka,
 - generální oprava ústředního topení,
 - modernizace sociálních zařízení v přízemí,
- r. 2006 - výměna oken za nová plastová,
- r. 2010 - nová fasádní omítka,
- r. 2012 - nové zastřešení zadní (jižní) části budovy, tzn. nová konstrukce zastřešení včetně krytiny a klempířských konstrukcí.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je proveden výpočet opotřebení analytickou metodou.

Výpočet ceny

Cena stavby se podle **§ 10 a 11** určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS cena stavby,

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem podle vzorce $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$,

ZCU základní cena upravená stavby,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby,

pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce $pp = I_T \times I_P$,

I_T index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená budovy se podle **§ 12** určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K₁ koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce,

K₂ koeficient přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží,

K₃ koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží,

K₄ koeficient vybavení stavby,

K₅ koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika budovy

CZ-CC **1264**
SKP **46.21.18.1.1**
Účel užití **A. budovy pro zdravotnictví**

ZC = **2 740,- Kč/m³** základní cena podle přílohy č. 8

Konstrukce **1. zděné**
K₁ = **0,939** koef. přepočtu ZC podle druhu konstrukce z přílohy č. 10

Výpočet průměrné zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | zastavěná plocha ZP [m ²] | výška podlaží [m] |
|----------|---|-------------------|
| 1.PP | $(0,60 + 3,95 + 0,45) \times (0,60 + 5,85) + 7,07 \times 0,48 + (0,30 + 4,85 + 0,30) \times (2,52 + 0,45) = \mathbf{51,83}$ | 2,35 |
| 1.NP | $9,60 \times 20,30 + 9,60 \times 4,33 + 3,15 \times 3,70 = \mathbf{248,10}$ | 3,30 |
| 2.NP | $9,60 \times 20,30 + 3,20 \times 0,50 + 2,00 \times 0,15 = \mathbf{196,78}$ | 3,05 |
| Podkroví | $9,60 \times 20,30 + 3,20 \times 0,50 + 2,00 \times 0,15 = \mathbf{196,78}$ | 2,90 |

Průměrná ZP podlaží $693,49 \text{ m}^2 / 4 = \mathbf{173,37 \text{ m}^2}$
Průměrná výška $2\,111,37 \text{ m}^3 / 693,49 \text{ m}^2 = \mathbf{3,04 \text{ m}}$

K₂ = $0,92 + 6,60 / 173,37 = \mathbf{0,95807}$ koef. přepočtu ZC podle průměrné ZP podlaží
K₃ = $2,10 / 3,04 + 0,30 = \mathbf{0,99079}$ koef. přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Koeficient vybavení stavby K₄ se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snižený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

- objemový podíl přebývajících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,
- je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),
- objemový podíl chybějící konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

| Popis provedení konstrukcí a vybavení | | |
|--|---------------------------|--|
| 1. | Základy vč. zemních prací | |
| <i>Běžné založení na základových pasech. Svislá izolace proti zemní vlhkosti je nefunkční, suterénní zdivo trpí vlhkostí.</i> | | |
| 2. | Svislé konstrukce | |
| <i>Obvodové a nosné stěny jsou vyzděné z plných cihel - převážně v tloušťce 45cm.</i> | | |
| 3. | Stropy | |
| <i>Stropy nadzemních podlaží jsou pravděpodobně dřevěné trámové. Podhledy jsou rovné omítnuté. Strop suterénu je železobetonový.</i> | | |
| 4. | Zastřešení mimo krytinu | |
| <i>Zastřešení přední (severní) části budovy tvoří stanová střecha, která má na všechny strany vždy 1 velký vikýř. Střešní plochy netvoří roviny, ale vyduté plochy, jejichž nosnou konstrukci tvoří lamely z prken "nastojato". Zastřešení zadní (jižní) části budovy tvoří sedlová střecha malého spádu (2012) - nosnými prvky dvou střešních rovin jsou mohutné krokve, které jsou uloženy uvnitř půdorysu na podélnou střední zeď a po obou stranách na podélné obvodové zdi.</i> | | |
| 5. | Krytiny střech | |
| <i>Krytina na přední (severní) části budovy je provedena ze živичných šindelů. Krytinu na zadní (jižní) části budovy tvoří plechové tašky z r. 2012 (pravděpodobně Lindab).</i> | | |
| 6. | Klempířské konstrukce | |
| <i>Na přední (severní) části budovy jsou klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Na zadní (jižní) části budovy jsou klempířské konstrukce provedeny z titan-zinkového plechu (2012).</i> | | |
| 7. | Úpravy vnitřních povrchů | |
| <i>Vnitřní povrchy stěn tvoří štukové omítky.</i> | | |
| 8. | Úpravy vnějších povrchů | |
| <i>Fasádní omítka na bázi umělých pryskyřic z roku 2010.</i> | | |
| 9. | Vnitřní obklady keramické | |
| <i>Vnitřní obklady jsou provedeny v potřebném rozsahu ve všech umývárkách a v prostorách WC sloužících pro děti a také v kuchyni a v přípravě.</i> | | |
| 10. | Schody | |
| <i>Schodiště má železobetonovou konstrukci, schodišťové stupně mají teracový povrch.</i> | | |
| 11. | Dveře | |
| <i>Dveře jsou dřevěné hladké, náplňové plné a prosklené.</i> | | |
| 12. | Vrata | |
| <i>Žádná vrata v objektu nejsou.</i> | | |
| 13. | Okna | |
| <i>Okna jsou plastová, s izolačními dvojskly (2006).</i> | | |
| 14. | Povrch podlah | |
| <i>V ložnicích a hernách jsou většinou vlýsky nebo koberce. V jídelně, na chodbách, v šatnách a v prostorách sociálních zařízení v 1.patře je položeno PVC. V prostorách sociálních zařízení v přízemí a v kuchyni jsou keramické dlažby.</i> | | |
| 15. | Vytápění | |
| <i>Ústřední topení. Zdrojem je plynový kotel umístěný v přízemí.</i> | | |

| | | |
|-----|---|--|
| 16. | Elektroinstalace | |
| | <i>Standardní elektroinstalace.</i> | |
| 17. | Bleskosvod | |
| | <i>Na přední (severní) části budovy je bleskosvod. Na zadní (jižní) části budovy byl v době prohlídky bleskosvod nefunkční.</i> | |
| 18. | Vnitřní vodovod | |
| | <i>Rozvod studené a teplé vody.</i> | |
| 19. | Vnitřní kanalizace | |
| | <i>Odpady z umýváren, ze záchodů a z kuchyně a přípravny.</i> | |
| 20. | Vnitřní plynovod | |
| | <i>Plynovod je přiveden pouze do plynové kotelny.</i> | |
| 21. | Ohřev teplé vody | |
| | <i>Vedle plynového kotle, který zajišťuje ohřev teplé užitkové vody, je umístěn zásobník na TUV.</i> | |
| 22. | Vybavení kuchyní | |
| | <i>Kuchyň v přízemí je vybavená velkým nerezovým sporákem s 5 plotýnkami a 2 různě velkými troubami a dále nerezovými pracovními stoly, dřezy a dalším potřebným vybavením. V jídelně v 1. patře kuchyňská linka s dřezem a myčka nádobí.</i> | |
| 23. | Vnitřní hyg. zař. včetně WC | |
| | <i>Umývárny pro děti v přízemí i v 1. patře jsou vybaveny dětskými umývadly (2 a 4 ks). V umývárně v přízemí je navíc nízká sprchová vanička se sprchou. Prostory WC pro děti v přízemí i v 1. patře jsou vybaveny dětskými záchodovými mísami (2 a 4 ks). Navíc je v budově ještě 4x WC umístěné v samostatných místnostech: - v přízemí WC pro kuchyň a WC pro ambulantní ošetřovnu, - v 1. patře WC pro učitelky + sprchový kout, - ve 2. patře WC pro učitelky.</i> | |
| 24. | Výtahy | |
| | <i>Výtah v budově není.</i> | |
| 25. | Ostatní | |
| | <i>Domácí vrátný.</i> | |

| Pol. číslo | název konstrukce, vybavení | zařazení konstrukce | objemový podíl upravený |
|------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|
| 1. | Základy vč. zemních prací | podstandard | -0,059 |
| 2. | Svislé konstrukce | standard | 0,163 x 0 |
| 3. | Stropy | standard | 0,082 x 0 |
| 4. | Zastřešení mimo krytinu | standard | 0,064 x 0 |
| 5. | Krytiny střech | standard | 0,022 x 0 |
| 6. | Klempířské konstrukce | standard | 0,006 x 0 |
| 7. | Úpravy vnitřních povrchů | standard | 0,068 x 0 |
| 8. | Úpravy vnějších povrchů | standard | 0,032 x 0 |
| 9. | Vnitřní obklady keramické | standard | 0,028 x 0 |
| 10. | Schody | standard | 0,030 x 0 |
| 11. | Dveře | standard | 0,041 x 0 |
| 12. | Vrata | chybějící | -0,000 x 1,852 |
| 13. | Okna | standard | 0,062 x 0 |

| | | | |
|-----|-----------------------------|-----------|-----------------------|
| 14. | Povrch podlah | standard | 0,031 x 0 |
| 15. | Vytápění | standard | 0,052 x 0 |
| 16. | Elektroinstalace | standard | 0,059 x 0 |
| 17. | Bleskosvod | standard | 0,003 x 50 % x 0 |
| | | chybějící | -0,003 x 50 % x 1,852 |
| 18. | Vnitřní vodovod | standard | 0,032 x 0 |
| 19. | Vnitřní kanalizace | standard | 0,031 x 0 |
| 20. | Vnitřní plynovod | standard | 0,004 x 25 % x 0 |
| | | chybějící | -0,004 x 75 % x 1,852 |
| 21. | Ohřev teplé vody | standard | 0,018 x 0 |
| 22. | Vybavení kuchyní | standard | 0,017 x 0 |
| 23. | Vnitřní hyg. zař. včetně WC | standard | 0,039 x 0 |
| 24. | Výtahy | chybějící | -0,014 x 1,852 |
| 25. | Ostatní | standard | 0,043 x 20 % x 0 |
| | | chybějící | -0,043 x 80 % x 1,852 |
| 26. | Instalační pref. jádra | chybějící | -0,000 x 1,852 |
| n = | | | -0,15698 |

$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,15698) = \mathbf{0,91523}$ koeficient vybavení

$K_5 = \mathbf{1,10}$ koeficient polohový

$K_i = \mathbf{2,077}$ koeficient změny cen

$ZCU = 2\,740,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,939 \times 0,95807 \times 0,99079 \times 0,91523 \times 1,10 \times 2,077 = \mathbf{5\,106,866 \text{ Kč/m}^3}$

Obestavěný prostor

| Popis | výměry | obestavěný prostor [m ³] |
|---------------------------|--|--------------------------------------|
| 1.PP | $((0,60 + 3,95 + 0,45) \times (0,60 + 5,85) + 7,07 \times 0,48 + (0,30 + 4,85 + 0,30) \times (2,52 + 0,45)) \times 2,35$ | 121,80 |
| 1.NP | $(9,60 \times 20,30 + 9,60 \times 4,33) \times 3,30 + 3,15 \times 3,70 \times (2,65 + 2,75) / 2$ | 811,75 |
| 2.NP | $(9,60 \times 20,30 + 3,20 \times 0,50 + 2,00 \times 0,15) \times 3,05$ | 600,18 |
| Zastřešení přední části | $9,60 \times 9,70 \times 2,90 + 6,60 \times 6,70 \times 3,00 / 3$ | 314,27 |
| Zastřešení zadní části | $(9,60 \times 10,60 + 2,00 \times 0,15) \times ((3,40 + 0,15) + (2,05 + 0,15)) / 2$ | 293,42 |
| Obestavěný prostor celkem | | 2 141,42 |

Výchozí cena stavby $5\,106,866 \text{ Kč/m}^3 \times 2\,141,42 \text{ m}^3 = \mathbf{10\,935\,944,99 \text{ Kč}}$

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení v procentech se zjistí analytickou metodou podle vzorce

$$\frac{B}{C} \times 100 \times A,$$

kde

- A objemové podíly konstrukcí a vybavení upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ,
 B skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,
 C předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení.

| Pol. číslo | název konstrukce, vybavení | A | B | C | opotřebení [%] |
|------------|-------------------------------|------------------------|----|-----|----------------|
| 1. | Základy vč. zemních prací - P | 0,059 x 0,46 / 0,91523 | 87 | 150 | 1,71992 |
| 2. | Svislé konstrukce - S | 0,163 / 0,91523 | 87 | 130 | 11,91882 |
| 3. | Stropy - S | 0,082 / 0,91523 | 87 | 120 | 6,49563 |
| 4. | Zastřešení mimo krytinu - S | 0,064 / 0,91523 | | | |
| | | x 50 % | 87 | 120 | 2,53488 |
| | | x 50 % | 4 | 60 | 0,23309 |
| 5. | Krytiny střech - S | 0,022 / 0,91523 | | | |
| | | x 50 % | 21 | 40 | 0,63099 |
| | | x 50 % | 4 | 50 | 0,09615 |
| 6. | Klempířské konstrukce - S | 0,006 / 0,91523 | | | |
| | | x 50 % | 21 | 40 | 0,17209 |
| | | x 50 % | 4 | 40 | 0,03278 |
| 7. | Úpravy vnitřních povrchů - S | 0,068 / 0,91523 | 87 | 87 | 7,42983 |
| 8. | Úpravy vnějších povrchů - S | 0,032 / 0,91523 | 6 | 40 | 0,52446 |
| 9. | Vnitřní obklady keramické - S | 0,028 / 0,91523 | 23 | 40 | 1,75912 |
| 10. | Schody - S | 0,03 / 0,91523 | 87 | 130 | 2,19365 |
| 11. | Dveře - S | 0,041 / 0,91523 | 23 | 23 | 4,47975 |
| 12. | Vrata - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 13. | Okna - S | 0,062 / 0,91523 | 10 | 50 | 1,35485 |
| 14. | Povrch podlah - S | 0,031 / 0,91523 | 63 | 63 | 3,38713 |
| 15. | Vytápění - S | 0,052 / 0,91523 | 13 | 25 | 2,95445 |
| 16. | Elektroinstalace - S | 0,059 / 0,91523 | 31 | 50 | 3,99681 |
| 17. | Bleskosvod - S | 0,003 x 50 % / 0,91523 | 21 | 40 | 0,08604 |
| 18. | Vnitřní vodovod - S | 0,032 / 0,91523 | 31 | 50 | 2,16776 |
| 19. | Vnitřní kanalizace - S | 0,031 / 0,91523 | 31 | 60 | 1,75002 |
| 20. | Vnitřní plynovod - S | 0,004 x 25 % / 0,91523 | 13 | 40 | 0,03551 |
| 21. | Ohřev teplé vody - S | 0,018 / 0,91523 | 13 | 25 | 1,02269 |
| 22. | Vybavení kuchyní - S | 0,017 / 0,91523 | 13 | 30 | 0,8049 |
| 23. | Vnitřní hyg. zař. vč. WC - S | 0,039 / 0,91523 | 23 | 40 | 2,4502 |
| 24. | Výtahy - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 25. | Ostatní - S | 0,043 x 20 % / 0,91523 | 87 | 87 | 0,93965 |
| 26. | Instalační pref. jádra - X | 0,00 | - | - | 0,00 |

| | |
|-------------------|-------------------|
| Opotřebení celkem | 61,17117 % |
|-------------------|-------------------|

Cena stavby po odpočtu opotřebení:
10 935 944,99 Kč x (100 % - 61,17117 %)

= 4 246 299,49 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 1,00$ index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$I_P = 0,666$ index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$pp = 1,00 \times 0,666 = 0,666$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 4 246 299,49 Kč x 0,666 = **2 828 035,46 Kč**

Cena zjištěná "1.2. Budova č.p. 381" 2 828 035,46 Kč

=====

1.3. Venkovní úpravy

1.3.1. přípojka vody

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Základní cena upravená venkovní úpravy se podle § 18 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K_5 koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2222**

Typ úpravy **1.1.2 přípojka vody**

ZC = **360,- Kč/m**

$K_5 = 1,10$ koeficient polohový

$K_i = 2,318$ koeficient změny cen

$$ZCU = 360,- \text{ Kč/m} \times 1,10 \times 2,318 = \mathbf{917,928 \text{ Kč/m}}$$

$$P_{mj} = \mathbf{3,00 \text{ m}}$$
 počet měrných jednotek

$$\text{Výchozí cena stavby} \quad 917,928 \text{ Kč/m} \times 3,00 \text{ m} = \mathbf{2\,753,78 \text{ Kč}}$$

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

$$B / C \times 100,$$

kde
B skutečné stáří stavby,
C celková předpokládaná životnost stavby.

$$\begin{aligned} \text{Stáří stavby} & \mathbf{48 \text{ let}} \\ \text{Životnost} & \mathbf{60 \text{ let}} \\ \text{Opotřebení} & 48 / 60 \times 100 \% = \mathbf{80,00 \%} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stavby po odpočtu opotřebení} \quad 2\,753,78 \text{ Kč} \times (100 \% - 80,00 \%) = \mathbf{550,76 \text{ Kč}}$$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$$I_T = \mathbf{1,00} \quad \text{index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"}$$

$$I_P = \mathbf{0,666} \quad \text{index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"}$$

$$pp = 1,00 \times 0,666 = \mathbf{0,666} \quad \text{koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu}$$

$$\text{Cena stavby} \quad 550,76 \text{ Kč} \times 0,666 = \mathbf{366,81 \text{ Kč}}$$

$$\text{Cena zjištěná "1.3.1. přípojka vody"} \quad \mathbf{366,81 \text{ Kč}}$$

1.3.2. přípojka kanalizace

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

$$\begin{aligned} \text{CZ-CC} & \mathbf{2223} \\ \text{Typ úpravy} & \mathbf{2.1.1 \text{ přípojka kanalizace}} \end{aligned}$$

$$ZC = \mathbf{1\,180,- \text{ Kč/m}}$$

$K_5 = 1,10$ koeficient polohový
 $K_i = 2,311$ koeficient změny cen

$ZCU = 1\ 180,- \text{ Kč/m} \times 1,10 \times 2,311 = 2\ 999,678 \text{ Kč/m}$

$P_{mj} = 11,00 \text{ m}$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $2\ 999,678 \text{ Kč/m} \times 11,00 \text{ m} = 32\ 996,46 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **87** let

Životnost **100** let

Opotřebení $87 / 100 \times 100 \% = 85,00^*) \%$

*) byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení $32\ 996,46 \text{ Kč} \times (100 \% - 85,00 \%) = 4\ 949,47 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 1,00$ index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$I_P = 0,666$ index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$pp = 1,00 \times 0,666 = 0,666$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $4\ 949,47 \text{ Kč} \times 0,666 = 3\ 296,35 \text{ Kč}$

Cena zjištěná "1.3.2. přípojka kanalizace" 3 296,35 Kč

1.3.3. zpevněné plochy

Přístupový chodník od vrátek k zádveří a zpevněná plocha před západní stěnou objektu jsou provedeny z šedé zámkové dlažby.



Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**

SKP **46.23.11.5**

Typ úpravy **8.3.29 betonová dlažba zámková, šedá**

ZC = **480,- Kč/m²**

K₅ = **1,10** koeficient polohový

K_i = **2,242** koeficient změny cen

ZCU = 480,- Kč/m² x 1,10 x 2,242 = **1 183,776 Kč/m²**

P_{mj} = 9,15 x 1,10 + 3,70 x 1,10 + 14,30 x 4,30 = **75,63 m²** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby **1 183,776 Kč/m² x 75,63 m² = 89 528,98 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **6** let

Životnost **50** let

Opotřebení **6 / 50 x 100 % = 12,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení **89 528,98 Kč x (100 % - 12,00 %) = 78 785,50 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,00** index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

I_P = **0,666** index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

pp = 1,00 x 0,666 = **0,666** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby **78 785,50 Kč x 0,666 = 52 471,14 Kč**

1.3.4. zpev. plocha před skladem zahradnického náčiní

Pozemek před vstupem do skladu zahradnického náčiní má zpevněný povrch, provedený ze silničních panelů.

Panely jsou popraskané, plocha je nerovná (podloží pod panely je nestejně sednuté), spáry a praskliny jsou prorostlé mechem a trávou.

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 211

SKP 46.23.11.5

Typ úpravy 8.3.19 panely silniční tl. 150 mm

ZC = 1 180,- Kč/m²

K₅ = 1,10 koeficient polohový

K_i = 2,242 koeficient změny cen

ZCU = 1 180,- Kč/m² x 1,10 x 2,242 = 2 910,116 Kč/m²

P_{mj} = 6,0 x 6,0 = 36,00 m²

počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

2 910,116 Kč/m² x 36,00 m² = 104 764,18 Kč

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby 50 let

Životnost 52 let

Opotřebení 50 / 52 x 100 % = 85,00 *) %

*) byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení

104 764,18 Kč x (100 % - 85,00 %) = 15 714,63 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 1,00$ index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$I_P = 0,666$ index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$pp = 1,00 \times 0,666 = 0,666$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $15\,714,63 \text{ Kč} \times 0,666 = 10\,465,94 \text{ Kč}$

Cena zjištěná "1.3.4. zpev. plocha před skladem zahradnického náčiní" 10 465,94 Kč

=====

1.3.5. plot podél ulice - severní hranice

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 242091

SKP 46.21.64.4

Typ úpravy 13.3 plot z ocelových plotových rámců s pletivem na betonové sloupky

$ZC = 720,- \text{ Kč/m}^2 \text{ pohl. pl.}$

$K_5 = 1,10$ koeficient polohový

$K_i = 2,292$ koeficient změny cen

$ZCU = 720,- \text{ Kč/m}^2 \text{ pohl. pl.} \times 1,10 \times 2,292 = 1\,815,264 \text{ Kč/m}^2 \text{ pohl. pl.}$

$P_{mj} = (18,0 + 9,0) \times 1,00 = 27,00 \text{ m}^2 \text{ pohl. pl.}$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $1\,815,264 \text{ Kč/m}^2 \text{ pohl. pl.} \times 27,00 \text{ m}^2 \text{ pohl. pl.} = 49\,012,13 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby 87 let

Životnost 95 let

Opotřebení $87 / 95 \times 100 \% = 85,00 \text{ *) \%}$

*) byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení $49\,012,13 \text{ Kč} \times (100 \% - 85,00 \%) = 7\,351,82 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 1,00$ index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$I_P = 0,666$ index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$pp = 1,00 \times 0,666 = 0,666$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $7\,351,82 \text{ Kč} \times 0,666 = 4\,896,31 \text{ Kč}$

Cena zjištěná "1.3.5. plot podél ulice - severní hranice" 4 896,31 Kč

1.3.6. plotová vrata pro vjezd z ulice



Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**

SKP **46.21.64.4**

Typ úpravy **14.5 vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků**

ZC = **3 420,- Kč/kus**

$K_5 = 1,10$ koeficient polohový

$K_i = 2,292$ koeficient změny cen

$ZCU = 3\,420,- \text{ Kč/kus} \times 1,10 \times 2,292 = 8\,622,504 \text{ Kč/kus}$

$P_{mj} = 1,00 \text{ kus}$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $8\,622,504 \text{ Kč/kus} \times 1,00 \text{ kus} = 8\,622,50 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **13** let
Životnost **30** let
Opotřebení $13 / 30 \times 100 \% = \mathbf{43,333 \%}$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $8\,622,50 \text{ Kč} \times (100 \% - 43,333 \%) = \mathbf{4\,886,11 \text{ Kč}}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = \mathbf{1,00}$ index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$I_P = \mathbf{0,666}$ index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$pp = 1,00 \times 0,666 = \mathbf{0,666}$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $4\,886,11 \text{ Kč} \times 0,666 = \mathbf{3\,254,15 \text{ Kč}}$

Cena zjištěná "1.3.6. plotová vrata pro vjezd z ulice" **3 254,15 Kč**

=====

1.3.7. plotová vrátka pro vstup z ulice



Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**

SKP **46.21.64.4**

Typ úpravy **14.2 vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků**

ZC = **1 450,- Kč/kus**

$K_5 = \mathbf{1,10}$ koeficient polohový

$K_i = \mathbf{2,292}$ koeficient změny cen

ZCU = $1\,450,- \text{ Kč/kus} \times 1,10 \times 2,292 = \mathbf{3\,655,74 \text{ Kč/kus}}$

$P_{mj} = 1,00$ kus

počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

$3\,655,74 \text{ Kč/kus} \times 1,00 \text{ kus} = 3\,655,74 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **13** let

Životnost **30** let

Opotřebení $13 / 30 \times 100 \% = 43,333 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení

$3\,655,74 \text{ Kč} \times (100 \% - 43,333 \%) = 2\,071,60 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 1,00$

index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$I_P = 0,666$

index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$pp = 1,00 \times 0,666 = 0,666$

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

$2\,071,60 \text{ Kč} \times 0,666 = 1\,379,69 \text{ Kč}$

Cena zjištěná "1.3.7. plotová vrátka pro vstup z ulice"

1 379,69 Kč

1.3.8. plot podél západní hranice (podél hranice parc.č. 832 s parc.č. 830)



Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**

SKP **46.21.64.4**

Typ úpravy **13.1.1 plot ze strojového pletiva potaženého plastickou hmotou na ocelové sloupky do betonových patek**

ZC = **290,- Kč/m² pohl. pl.**

K₅ = **1,10** koeficient polohový
K_i = **2,292** koeficient změny cen

ZCU = 290,- Kč/m² pohl. pl. x 1,10 x 2,292 = **731,148 Kč/m² pohl. pl.**

P_{mj} = 32,5 x 1,50 = **48,75 m² pohl. pl.** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 731,148 Kč/m² pohl. pl. x 48,75 m² pohl. pl. = **35 643,47 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **13** let
Životnost **35** let
Opotřebení 13 / 35 x 100 % = **37,143 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 35 643,47 Kč x (100 % - 37,143 %) = **22 404,42 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,00** index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

I_P = **0,666** index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

pp = 1,00 x 0,666 = **0,666** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 22 404,42 Kč x 0,666 = **14 921,34 Kč**

**Cena zjištěná "1.3.8. plot podél západní hranice
(podél hranice parc.č. 832 s parc.č. 830)" 14 921,34 Kč**

=====

1.3.9. ploty podél jižní a východní hranice pozemků

Ploty podél jižní a podél východní hranice pozemků jsou z novějšího pletiva, které je provedeno z tenkého drátu s velkými oky. Pletivo je připevněno na původních ocelových a betonových sloupcích.



Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**

SKP **46.21.64.4**

Typ úpravy **13.1 plot z pletiva na ocelové a betonové sloupky do betonových patek**

ZC = **240,- Kč/m² pohl. pl.**

$K_5 = 1,10$ koeficient polohový

$K_i = 2,292$ koeficient změny cen

$ZCU = 240,- \text{ Kč/m}^2 \text{ pohl. pl.} \times 1,10 \times 2,292 = \mathbf{605,088 \text{ Kč/m}^2 \text{ pohl. pl.}}$

$P_{mj} = 20,5 \times 1,50 + 34,5 \times 1,20 = \mathbf{72,15 \text{ m}^2 \text{ pohl. pl.}}$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $605,088 \text{ Kč/m}^2 \text{ pohl. pl.} \times 72,15 \text{ m}^2 \text{ pohl. pl.} = \mathbf{43\ 657,10 \text{ Kč}}$

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Výpočet opotřebení

Odborný odhad opotřebení **60,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení $43\ 657,10 \text{ Kč} \times (100 \% - 60,00 \%) = \mathbf{17\ 462,84 \text{ Kč}}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 1,00$ index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$I_P = 0,666$ index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 1,00$ index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$I_P = 0,666$ index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$pp = 1,00 \times 0,666 = 0,666$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $10\,677,59\text{ Kč} \times 0,666 = 7\,111,27\text{ Kč}$

Cena zjištěná "1.3.10. pískoviště" 7 111,27 Kč

1.3.11. venkovní dřevěné prvky v zahradě

V zahradě - na parcele č. 832 je umístěno několik dřevěných prvků: dvojice houpaček, visutá lávka, chaloupka, vláček, pejsci a lavičky.

Celková pořizovací hodnota dřevěných prvků činila v roce 2010 téměř přesně 300.000 Kč.

Ocenění je provedeno podle § 18 odst. 3.



Charakteristika venkovní úpravy

ZCU = **300 000,109 Kč/celkem**

Výchozí cena stavby = **300 000,00 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **6** let

Životnost **20** let

Opotřebení $6 / 20 \times 100 \% = \mathbf{30,00 \%}$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $300\,000,11 \text{ Kč} \times (100 \% - 30,00 \%) = \mathbf{210\,000,08 \text{ Kč}}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = \mathbf{1,00}$ index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$I_P = \mathbf{0,666}$ index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

$pp = 1,00 \times 0,666 = \mathbf{0,666}$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $210\,000,08 \text{ Kč} \times 0,666 = \mathbf{139\,860,05 \text{ Kč}}$

Cena zjištěná "1.3.11. venkovní dřevěné prvky v zahradě" 139 860,05 Kč

Cena zjištěná souhrnná "1.3. Venkovní úpravy" 249 653,30 Kč

1.4. Okrasné rostliny na parcele č. 832

Výpočet ceny okrasných rostlin podle § 46. Základní ceny okrasných rostlin jsou uvedeny v příloze č. 39. Tyto ceny se dále upravují koeficientem K_5 a K_z .

$K_5 = \mathbf{1,10}$ koeficient polohový

| Pol. číslo | název rostliny | stáří [roky] | ZC jedn. [Kč] | úprava [%] | K_z | počet m.j. | cena rostliny [Kč] |
|------------|----------------|--------------|---------------|------------|--------------------|------------|--------------------|
| | lípa | 80 | 54 660,- | -35 | 0,60 ^{a)} | 1 ks | 23 449,14 |
| | javor | 80 | 48 280,- | -35 | 0,60 ^{a)} | 1 ks | 20 712,12 |
| | olše | 80 | 43 820,- | -35 | 0,60 ^{a)} | 1 ks | 18 798,78 |

| | | | | | | |
|---------------------------------|----|----------|-----|--------------------|------|-------------------|
| tůje rostoucí ve skupině | 80 | 38 610,- | -70 | 0,60 ^{a)} | 7 ks | 53 513,46 |
| smrk | 35 | 18 610,- | -15 | 0,60 ^{a)} | 1 ks | 10 440,21 |
| azalka | 40 | 1 840,- | -30 | 0,60 ^{a)} | 1 ks | 850,08 |
| zlatý déšť | 30 | 1 660,- | -25 | 0,60 ^{a)} | 1 ks | 821,70 |
| živé ploty listnaté 18m + 9m | 40 | 4 720,- | -60 | 0,60 ^{a)} | 27 m | 33 644,16 |
| Celkem | | | | | | 162 229,65 |

Charakteristika typu zeleně

^{a)} zeleň ve sportovních areálech, zoologických zahradách, na hřbitovech a v urnových hájích a v jiných obdobných areálech nevýrobního a nekomerčního charakteru

Cena zjištěná "1.4. Okrasné rostliny na parcele č. 832"

162 229,65 Kč

1.5. Ovocné dřeviny na parcele č. 833

Výpočet ceny ovocných dřevin podle § 46. Základní ceny ovocných dřevin jsou uvedeny v příloze č. 36.

| Pol. číslo | v | dřevina | stáří [roky] | ZC jedn. [Kč] | úprava [%] | počet m.j. | cena dřeviny [Kč] |
|------------|---|-----------------------|--------------|---------------|------------|------------|--------------------------|
| | Z | třešeň polokmen | 40 | 813,- | -40 | 1 ks | 487,80 |
| | Z | švestka všechny tvary | 50 | 70,- | -40 | 1 ks | 70,-^{*)} |
| Celkem | | | | | | | 557,80 |

^{*)} byla použita minimální stanovená ZC jedn.

Cena zjištěná "1.5. Ovocné dřeviny na parcele č. 833"

557,80 Kč

Cena zjištěná souhrnná "1. Parcely č. 831, 832 a 833 včetně součástí"

5 403 590,93 Kč

REKAPITULACE CENY DLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

1. Parcely č. 831, 832 a 833 včetně součástí

| | |
|---|-----------------|
| 1.1. Parcely č. 831, 832 a 833 | 2 163 114,72 Kč |
| 1.2. Budova č.p. 381 | 2 828 035,46 Kč |
| 1.3. Venkovní úpravy | 249 653,30 Kč |
| 1.4. Okrasné rostliny na parcele č. 832 | 162 229,65 Kč |
| 1.5. Ovocné dřeviny na parcele č. 833 | 557,80 Kč |

Celkem

5 403 590,93 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

5 403 590,- Kč

slovy:

pětmiliónůčtyřistatřítisícepětsetdevadesát Kč

D. NÁZOR ZNALCE NA TRŽNÍ HODNOTU NEMOVITÝCH VĚCÍ

K výše uvedené ceně nemovitých věcí je třeba poznamenat, že **byla stanovena na základě cenového předpisu platného ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku, tj. podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.** Tato vyhláška je platným prováděcím předpisem k zákonu č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku). Na základě § 1 odst. 1 tohoto zákona se upravují způsoby oceňování majetku "pro účely stanovené zvláštními předpisy" (např. zákon o investičních společnostech a investičních fondech, zákon o dani z nemovitých věcí, vyhláška o náhradách při vyvlastnění nemovitých věcí, zákonné opatření o dani z nabytí nemovitých věcí apod.), a to "k jinému účelu než pro prodej". Z toho vyplývá, že **cena zjištěná podle prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. není závazná pro sjednávání kupní ceny při prodeji, není závazná pro jakékoliv vypořádávání majetku a není závazná ani pro jiné účely, než které jsou uvedeny v zákoně.**

Podle objednávky má být předmětem znaleckého posudku cena administrativní a **cena obvyklá (tržní).**

Na tomto místě si dovoluji poznamenat, že v zákonu č. 151/1997 Sb. (o oceňování majetku) je mimo jiné uvedena definice "ceny obvyklé". Podle § 2 odst. 1 tohoto zákona je definice následující: "Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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... Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

Pro většinu druhů nemovitých věcí se však (i) podle zákona o oceňování majetku používají "jiné" způsoby oceňování, které jsou uvedeny v § 2 odst. 5 písm. a), b), c) zákona č. 151/1997 Sb. a které jsou přesně specifikované v prováděcí vyhlášce. Jedná se o oceňování nákladovým způsobem, výnosovým způsobem a porovnávacím způsobem, a to podle postupů, které jsou přesně předepsané vyhláškou, a s využitím základních cen a koeficientů, které jsou rovněž uvedeny ve vyhlášce.

Jako znalec s dvaadvaceti letou praxí si dovoluji upozornit ještě další na skutečnost. Domnívám, že "obvyklá cena" v určitých případech nemusí vůbec existovat. Ztotožňuji se totiž s některými názory Ing. Jindřicha Kratěny, CSc. (místopředsedy představenstva Komory soudních znalců ČR, o.s.), který už v roce 2004 publikoval např. článek „Několik poznámek k obvyklé ceně a tržní hodnotě“ (zveřejněn např. v časopise Znalec 3/2004) a s názory Ing. Petra Orta, Ph.D. presentovanými v článku „Cena obvyklá a neobvyklá nemovitost“ (zveřejněn v časopise Znalec 3/2014).

Z článku Ing. Kratěny, CSc. cituji například: „Obvyklá cena existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyklostem v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.“ a dále pak autor uvádí: „V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a proto tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena...“

Z článku Ing. Orta, Ph.D. pak vyjímám následující úvahy: „Co je obvyklou nemovitostí? Pokud se podíváme do zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky, nalezneme hned několik, taxativně vymezených typů (pozn. znalce: *rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační chata, zahrádkářská chata, garáž a byt v bytovém domě*), které lze pro účely stanovené zákonem ocenit porovnávacím způsobem.“ a na jiném místě zásadní otázka autora: „**Lze indikovat obvyklou cenu u neobvyklé nemovitosti?**“

Já osobně se domnívám, že odpověď na tuto otázku zní: „**Ne.**“ Nemovitosti totiž opravdu většinou bývají jedinečné, nezaměnitelné, neopakovatelné - často s ohledem na jejich polohu, ale nezřídka i s ohledem na jejich využití. A pokud trh s daným druhem nemovitostí existuje jen v malém rozsahu nebo dokonce neexistuje vůbec, pak opravdu není možné mluvit o obvyklé ceně takové nemovitosti. Ta neexistuje, takže ji není možné žádným způsobem stanovit.

V případě, že "**obvyklá cena nemovitosti**" neexistuje, pak je možné pouze odhadnout "**tržní hodnotu nemovitosti**", a to na základě informací, které v době provádění odhadu jsou skutečně k dispozici. **Už samotný pojem "cena"** (který je uveden v objednávce) totiž představuje konkrétní částku, za kterou někdo nabízí zboží k prodeji, kterou někdo za zboží zaplatil nebo která byla nějakým způsobem vypočtena (např. podle cenového předpisu). Zato **pojmem "hodnota" se rozumí užitek**, který od zboží očekává kupující nebo který zboží přisuzují jiné osoby (např. znalec). Pro úplnost dlužno doplnit, že pokud by nemovitost v brzké budoucnosti byla prodána, pak částka, kterou by nabyvatel zaplatil, by se stala skutečnou "**tržní cenou nemovitosti**". Nezbytným předpokladem pro její vznik by však bylo, že tuto částku mezi sebou sjednají svobodně jednající prodávající a svobodně jednající kupující, že strany uzavřou kupní smlouvu se sjednanou kupní cenou a že podmínky kupní smlouvy budou skutečně naplněny, tj. zejména že dojde k zaplacení sjednané kupní ceny – teprve tímto okamžikem by vznikla "tržní cena nemovitosti".

Jinými slovy: **Obvyklou cenu nemovitostí, ani tržní cenu nemovitostí nelze žádným způsobem jednoznačně stanovit, lze ji jen do jisté míry odhadnout. Správnost odhadu tržní hodnoty (tj. skutečnou výši tržní ceny) prokazuje teprve uzavření kupní smlouvy nebo jiný způsob převodu vlastnických práv za úplatu (např. vydražení nemovitosti).**

Výše uvedená administrativní cena nemovitých věcí byla zjištěna na základě § 2 odst. 5 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb. a také na základě §§ 3 až 16 stejného zákona, a to podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění. Prováděcí předpis však v některých případech vychází ze zjednodušujících předpokladů, na některých místech předepisuje zjednodušené postupy výpočtu a jinde zase zavádí např. statisticky vyhodnocené korekce cen. Cílem je na jedné straně snaha o zjednodušení práce znalců a na druhé straně snaha o universální použitelnost předepsaných postupů. V případě odhadování tržní hodnoty však bývá dobré vypočítat nebo určitým způsobem stanovit jednotlivé veličiny v jejich obecné (nezkreslené) podobě a zejména pak s přihlédnutím ke konkrétním lokálním podmínkám. Při "stanovování obvyklé ceny", resp. výstižněji "odhadování tržní hodnoty" se používají obecné formy následujících způsobů výpočtu:

- metoda zjišťování věcné hodnoty nemovitých věcí,
- metoda zjišťování výnosové hodnoty nemovitých věcí,
- metoda srovnávací.

V praxi lze k odhadu tržní hodnoty využít i kombinaci více metod, a to především podle vhodnosti metody pro konkrétní druh nemovité věci, ale také podle dostupnosti věrohodných podkladů.

E. VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Metoda věcného ocenění staveb vychází z obvyklých cen stavebních prací. Věcnou hodnotou je myšlena výše nákladů, za které by bylo možno stejný nebo porovnatelný objekt postavit jako novostavbu v daném místě ke dni ocenění, přiměřeně snížená o skutečné opotřebení a o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovité věci.

Metod pro zjišťování věcné hodnoty staveb je více, ale lze mimo jiné vycházet například z "ceny zjištěné nákladovým způsobem" podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění bez použití koeficientu pp (koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu) – v případě uvažované nemovité věci pp = 0,666 (viz str. 16).

V daném případě:

Věcná hodnota nemovitých věcí, tj. cena stanovená podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění **nákladovým způsobem bez použití koeficientu pp (pp = 1,000)** je uvedena v následující rekapitulaci:

1. Parcely č. 831, 832 a 833 včetně součástí

| | |
|---|-----------------|
| 1.1. Parcely č. 831, 832 a 833 | 2 163 114,72 Kč |
| 1.2. Budova č.p. 381 | 4 246 299,49 Kč |
| 1.3. Venkovní úpravy | 374 854,82 Kč |
| 1.4. Okrasné rostliny na parcele č. 832 | 162 229,65 Kč |
| 1.5. Ovocné dřeviny na parcele č. 833 | 557,80 Kč |

Administr. cena pozemků + věcná hodnota staveb celkem: 6 947 056,48 Kč

F. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Výnosová metoda ocenění nemovitých věcí vychází z předpokladu, že nemovitá věc má přinášet určité příjmy = výnosy. Výnosová hodnota se rovná výši jistiny, kterou by při stanovené úrokové míře bylo nutno uložit do banky, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z předmětné nemovité věci.

Výnosová hodnota se zjistí z ročního nájemného, dosažitelného v daném místě a čase s tím, že výnosy se sníží o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů je třeba započítat daň z nemovitých věcí, pojištění stavby, průměrné roční výdaje na opravy, údržbu a správu nemovité věci, amortizaci stavby atd.

V daném případě:

Výnosová hodnota se obvykle stanovuje především u nemovitých věcí, které slouží k podnikatelské činnosti nebo které se běžně pronajímají.

Výpočet výnosové hodnoty je zásadním způsobem ovlivněn třemi faktory:

a) stanovením dosažitelného ročního nájemného

Domnívám, že dosažitelné nájemné z nebytových prostor by mohlo činit asi 700 až 900 Kč/m²/rok, a to i s přihlédnutím k dobrému technickému stavu nemovité věci. (Odhad proveden na základě zjištěného nájemného, které platí soukromá Miniškolka MĚŘA objektu v Palachově ul. 1391/9a – podle ústí informace činí nájemné přibližně 1000 Kč/m²/rok).

Celkovou podlahovou plochu místností odhaduji na: 225 + 2x 180 = 585m².

Obvyklé roční nájemné z celého objektu tedy odhaduji ve výši 585 x 800 Kč/m²/rok = = 468.000 Kč/rok.

b) stanovením skutečných nákladů (daň z nemovitých věcí, pojištění stavby, náklady na opravy a běžnou údržbu, náklady na správu nemovité věci, amortizace).

c) odhadem kapitalizační úrokové míry

Na základě možného způsobu využití budovy s přihlédnutím k současné ekonomické situaci odhaduji míru kapitalizace na 8,0 %.

| | | |
|--|-----|---------------------|
| Roční nájemné celkem | = | 468.000,- Kč |
| • daň z nemovitých | - | 4.280,- Kč |
| • pojištění budovy (odhadem 0,15% reprodukční ceny) 10.936.000,- * 0,0015 | - | 16.400,- Kč |
| • opravy a údržba (odhadem 1,0% reprodukční ceny) 10.936.000,- * 0,01 | - | 109.360,- Kč |
| • správa nemovité věci (odhadem) | - | 48.000,- Kč |
| • amortizace stavby (3.000.000,- * 0,080) / (1,080 ³⁰ - 1) | - | 26.480,- Kč |
| Výsledné roční upravené nájemné: | N = | 263.480,- Kč |
| Odhad míry kapitalizace: | p = | 8,0 % |

Cena zjištěná výnosovým způsobem:

$$CV = N/p \times 100 = 263.480,- / 0,08 = 3.293.500,- \text{ Kč}$$

Nezastavěné pozemky – odhad tržní hodnoty:

$$(460 \text{ m}^2 + 679 \text{ m}^2 + 249 \text{ m}^2 - 248 \text{ m}^2) \times 1.700,- \text{ Kč/m}^2 = 1.938.000,- \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota budovy vč. zastavěného pozemku

$$+ \text{tržní hodnota nezastavěných pozemků:} \quad 5.231.500,- \text{ Kč}$$

G. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY POROVNÁVACÍ METODOU

Princip metody srovnávací spočívá v tom, že hodnota předmětné nemovité věci se stanovuje na základě známých kupních cen obdobných nemovitých věcí, prodaných v daném místě v době vypracovávání znaleckého posudku, resp. v době provádění odhadu tržní hodnoty nemovité věci.

V daném případě:

Nabídky srovnatelných nemovitých věcí jsem hledal na internetu, a to na realitních serverech www.reality.cz a www.sreality.cz, které považuji za dva největší a nejvýznamnější realitní servery v ČR. Nabídky nemovitostí, které slouží stejnému nebo obdobnému účelu, jsem samozřejmě nenašel, a proto jsem z nabídek vybral alespoň nabídky, které splňují následující podmínky:

- 1) jedná se o domy v Liberci, a to v městských částech Horní Růžodol, Jeřáb, Dolní a Horní Hanychov,
- 2) jedná se o zděné budovy,
- 3) budovy tvarem a výrazem alespoň částečně připomínají oceňovaný objekt jeslí,
- 4) stáří vybraných nemovitostí je různé, ale technický stav všech nemovitostí je dle textu inzerátů velmi dobrý,
- 5) jedná se o objekty, které jsou převážně užívány k bydlení (1x RD se třemi byty, 1x RD pro bydlení jedné rodiny, 1x RD se dvěma byty a prodejnou v přízemí, 1x vila se dvěma byty),
- 6) výměry pozemků jsou různé: 288 m² (RD v Americké ul. 699/19), 580 m² (Ještědská 360/25), 1529 m² (vilka Ještědská 170/81) a 2603 m² (RD v Puškinově ul. 323).

Nabídkové listy vybraných nemovitostí tvoří posledních několik příloh tohoto znaleckého posudku. Nemovitosti uvedené v nabídkových listech sice nejsou zcela srovnatelnými – jedná se o objekty v bydlení. Přesto však pomáhají vytvořit si určitou představu o prodejnosti nemovitostí, které odpovídají výše uvedeným podmínkám. Nabídkové ceny vybraných nemovitostí se pohybují v rozmezí **od 5.320.000,- Kč do 6.990.000,- Kč**.

Navíc je třeba mít na paměti, že **ceny uvedené v inzerátech nejsou "cenami skutečně realizovanými", ale pouze "cenami nabídkovými". Nabídkové ceny obvykle procházejí několikaměsíčním vývojem, v jehož průběhu dochází k postupnému zlevňování. Výsledné kupní ceny se pak od původních nabídkových cen zpravidla značně liší.**

H. ZÁVĚR

Závěrečný odhad výsledné tržní hodnoty vychází z následujících podkladů:

1. Administrativní cena nemovitosti činí **5 403 590,- Kč.**
 2. Věcná hodnota nemovitosti je přibližně **6 947 000,- Kč.**
 3. Výnosová hodnota nemovitosti je přibližně **5.231.500,- Kč.**
 4. Srovnávací metoda. **Nabídkové ceny** vybraných objektů (využívaných k bydlení), situovaných ve srovnatelných lokalitách v Liberci se pohybují **v rozmezí od 5.320.000,- Kč do 6.990.000,- Kč.**
-
-

Na základě všech zjištěných skutečností a s přihlédnutím k současnému oživení ekonomické situace se domnívám, že **reálná tržní hodnota parcely č. 831 - zastavěné plochy a nádvoří, jejíž součástí je budova č.p. 381 v Liberci VII - Horním Růžodole s příslušenstvím, společně s parcelami č. 832 a 833 - zahradami, by se v současné době mohla pohybovat přibližně v rozmezí 5.300.000,- až 5.900.000,- Kč.**

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 13.12.1993, č.j. Spr 5706/93, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **1589/16** ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhrady nákladů jsou vyúčtovány na přiložené faktuře.



V Liberci dne 10.4.2016

znalec Ing. Lubomír Bureš

I. SEZNAM PŘÍLOH

- 1) Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený v kanceláři notářky JUDr. V. Švarcové v Liberci dne 16.3.2016 pod číslem V 84/2016.
- 2) Kopie katastrální mapy v měř. 1:500, získaná z internetu, ze serveru ČÚZK - - z webové stránky "nahlizenidokn.cuzk.cz" dne 16.3.2016.
- 3) Nabídkové listy 4 objektů (k bydlení) situovaných v Liberci na srovnatelných místech (Horní Růžodol, Jeřáb, Dolní a Horní Hanychov), inzerovaných k prodeji různými realitními kanceláři na realitních serverech www.reality.cz a www.sreality.cz.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2016 14:55:02

vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682250 Horní Růžodol

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec | 00262978 | |

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B. Nemovitosti

| Pozemky | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|-------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| Parcela 831 | 460 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Liberec VII-Horní Růžodol, č.p. 381, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 831 | | | | |
| Parcela 832 | 679 | zahrada | | zemědělský půdní fond |
| Parcela 833 | 249 | zahrada | | zemědělský půdní fond |

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem číslo 556-123/2001

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: 831

Z-14643/2010-505

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.08.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.08.2001.

V-3303/2001-505

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práva podle § 151p ObčZ ze dne 25.6.2007 a doplnění prohlášení ze dne 17.8.2007.

Z-9986/2007-505

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností ze dne 09.11.2010.

Z-13560/2010-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 832

Z-5600/2013-505

Parcela: 831

Z-5600/2013-505

Parcela: 833

Z-5600/2013-505

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2016 14:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682250 Horní Růžodol

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh na zápis majetku obce do katastru nemovitostí z 30.12.1991 podle § 1 zák.

POLVZ:36/1992

Z-4400036/1992-505

Pro: STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-
Staré Město, 46001 Liberec

RČ/IČO: 00262978

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 832 | 74400 | 679 |
| 833 | 74400 | 249 |

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.03.2016 15:12:28

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 84/2016, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

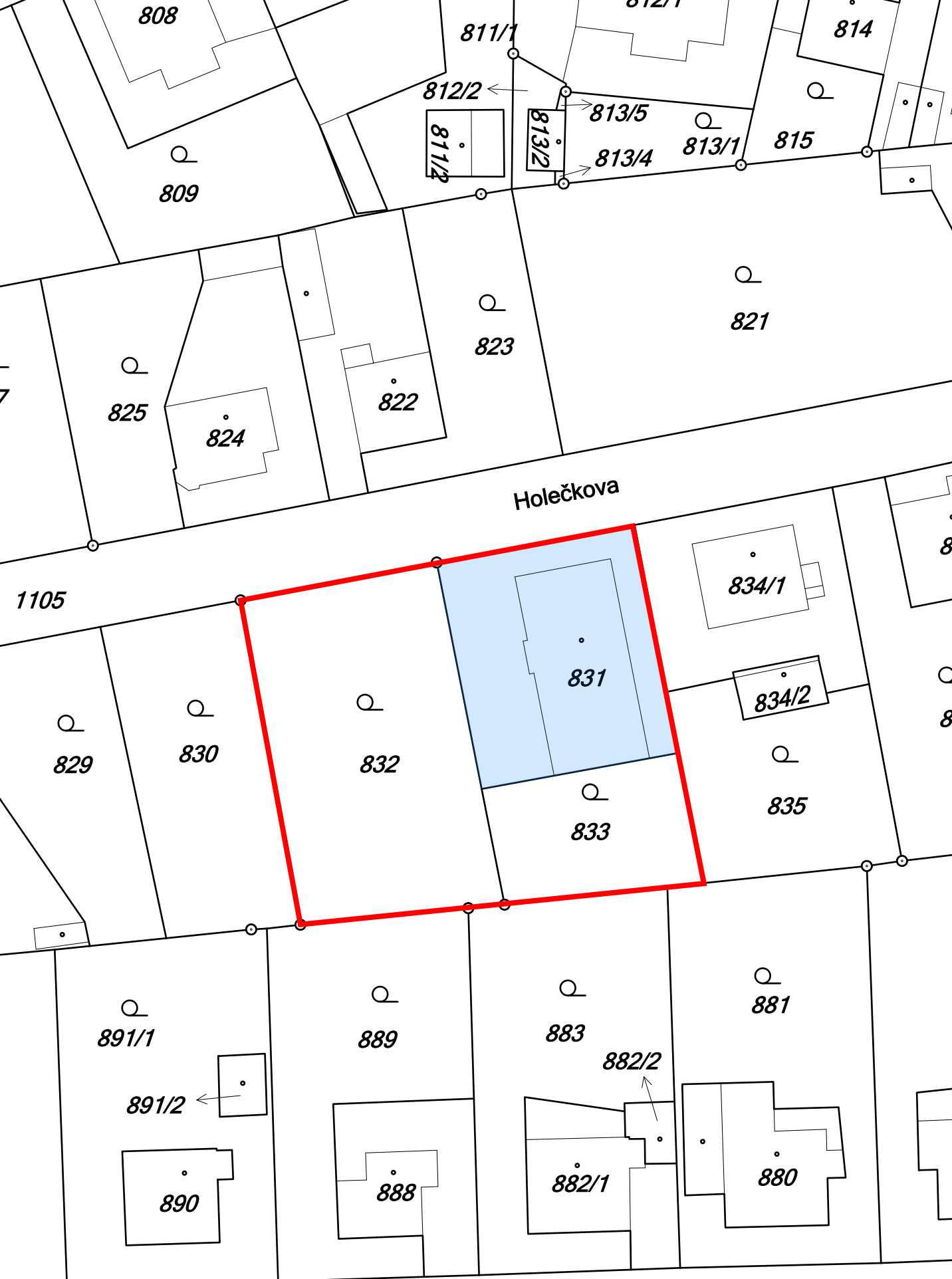
Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V dne

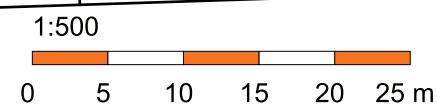
Podpis Razítko

Drahošlava Čapková
Drahošlava Čapková
pověřena notářkou





Holečkova



SREALITY.CZ



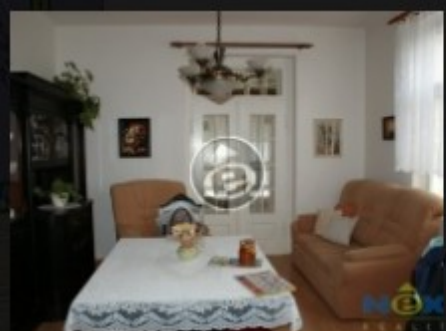
Prodej rodinného domu 300 m², pozemek 150 m² Liberec - Liberec III-Jeřáb, okres Liberec 5 320 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům se zahradou v klidné vilové čtvrti Liberce, ul. Americká. Dům o zastavěné ploše 150 m² pochází z roku 1927. Zastavěná plocha celková včetně teras a příjezdové cesty činí 288 m². Dům sestává ze tří bytových jednotek. Je z velké části zrekonstruován, a velmi dobře udržován. Dispozice domu: Přízemí: Vstupní chodba, byt sestávající z celkem 4 pokojů (2 pokoje, ložnice, pracovna), prostorné kuchyně, koupelny a WC. Ze dvou pokojů je vstup na 2 terasy. Z přízemí vede zároveň vstup do sklepních prostor, kde se nachází sklep, technické zázemí, dílna a vnitřní vchod do garáže. V 1. patře se nacházejí 2 bytové jednotky o dispozici 2+kk a vstup na půdu. K domu náleží zahrada o výměře 419 m² s udržovaným trávníkem a ovocnými stromy. Zde se nachází též zahradní domek. Veškeré sítě v domě – elektřina (v mědi), plyn, voda-městský řad, septik s přepadem do městské kanalizace. Topení – plynový kotel, ohřev teplé vody – bojler. Dům je ve výborném stavu, k nastěhování po dohodě. Vhodný též na investici - pronájem. Pro více informací kontaktujte makléře. Zakázka číslo 63332. Tř. energ. náročnosti budovy G

| | |
|-------------------|--|
| Celková cena: | 5 320 000 Kč za nemovitost |
| Hypotéka: | 19 109,80 Kč měsíčně více» |
| Poznámka k ceně: | včetně DPH, provize RK a právního servisu |
| ID zakázky: | 63332 |
| Aktualizace: | 01.04.2016 |
| Stavba: | Cihlová |
| Stav objektu: | Velmi dobrý |
| Poloha domu: | Samostatný |
| Umístění objektu: | Klidná část obce |
| Typ domu: | Patrový |
| Podlaží: | 2 včetně 1 podzemního |
| Počet bytů: | 3 |
| Plocha zastavěná: | 288 m ² |
| Užitná plocha: | 300 m ² |

| | |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Plocha pozemku: | 150 m ² |
| Plocha zahrady: | 419 m ² |
| Sklep: | 10 m ² |
| Parkování: | 2 |
| Garáž: | ✓ |
| Voda: | Dálkový vodovod |
| Topení: | Lokální plynové, Lokální tuhá paliva |
| Plyn: | Plynovod |
| Odpad: | Veřejná kanalizace, Jímka |
| Telekomunikace: | Telefon, Internet, Kabelové rozvody |
| Elektřina: | 230V |
| Doprava: | MHD, Autobus |
| Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná |

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.





Puškinova, Liberec XIX - Horní Hanychov

dům

Prodej rodinného domu v Liberci Horní Hanychov včetně pozemků, příslušenství při ulici Puškinova. Rodinný dům byl postaven v roce 1996. RD je na mírně svažitém terénu s dostupností MHD do 500m. Zastavěná plocha domu 176 m², v přízemí jsou situovány obývací pokoj s kuchyní, zimní zahrada, posilovna, pracovna, WC. V 1.patře jsou 3 dětské pokoje, každý s vlastní šatnou a balkonem, ložnice s koupelnou a balkonem, dále koupelna se saunou a komora (celkem 258,5m² obytné plochy). Na pozemku o celkové výměře 2603 m² je situována velká garáž pro 3 auta a skleník. Rod.dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Přístup k RD je po zpevněné komunikaci. □

Prodej: 5.900.000 Kč

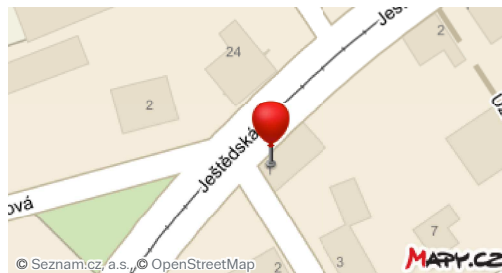
(+2% - spoluúčast kupujícího na dani z převodu)



| | |
|-------------------|-------------|
| Počet NP | 2 |
| Voda | vodovod |
| Plyn | ano |
| Elektroinstalace | 220/380 V |
| Kanalizace | ano |
| Topení | ÚT plynové |
| Sociální zařízení | 2 |
| Garáž | ano |
| Stav objektu | velmi dobrý |



Agentura PROST
 Rumunská 43
 Liberec
 46001
 tel.: 485 107 192
 603 243 767
 fax: 485 107 192
 e-mail: agenturaprost@seznam.cz

Prodej rodinného domu 360 m², pozemek 644 m² Ještědská, Liberec - Liberec VII-Horní Růžodol 6 990 000 Kč

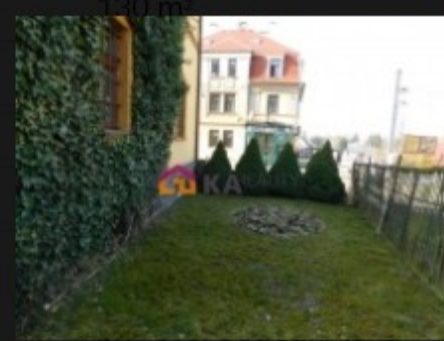
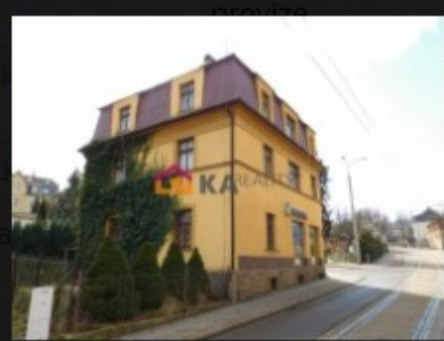
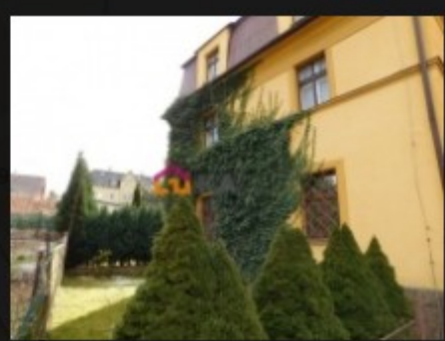
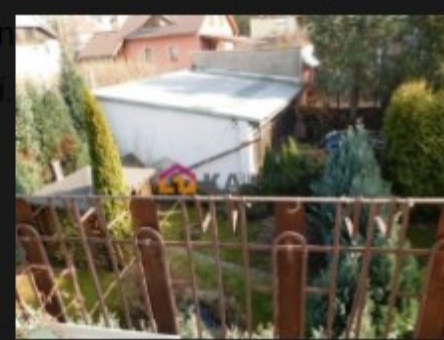
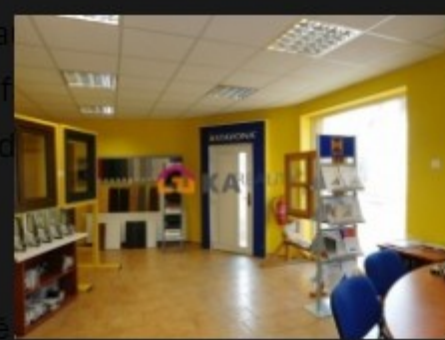
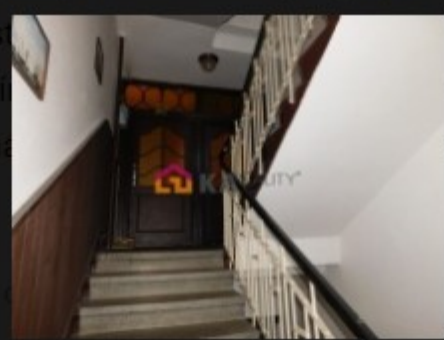
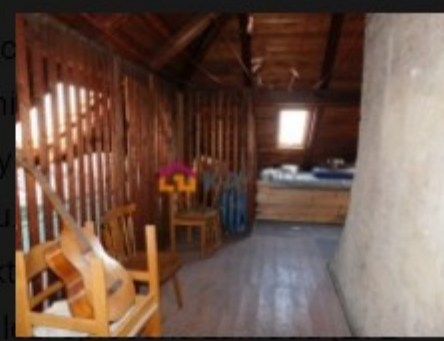
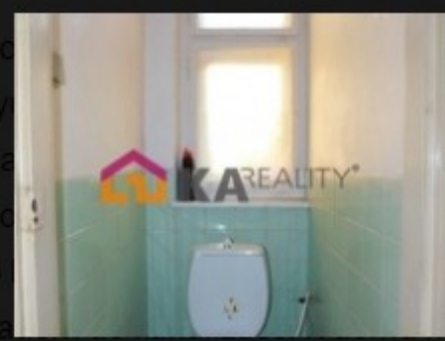
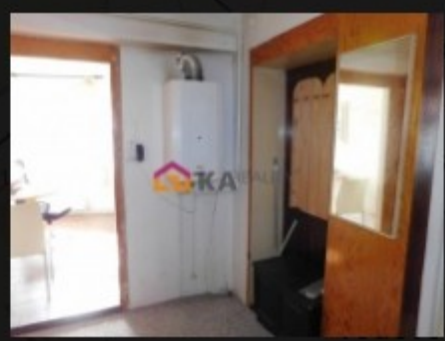
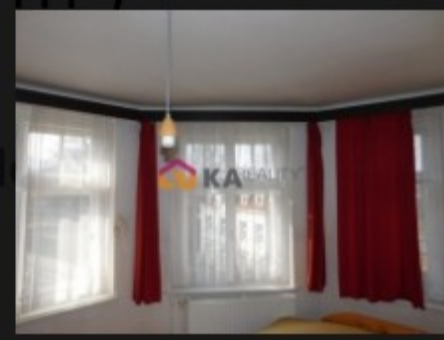
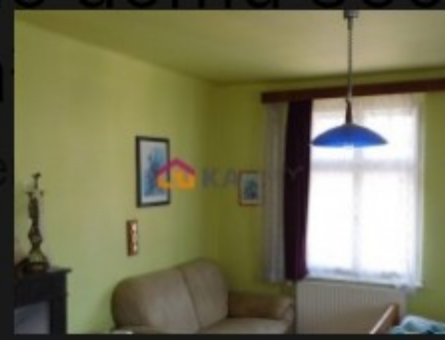
Prodej činžovního domu v obci Liberec, okres Liberec. Samostatně stojící činžovní dům o zastavěné ploše 140 m² s možností komerčního využití se nachází v klidné části mimo centrum obce. V přízemí domu se nachází komerční prostor, v 1. a 2. patře jsou 2 bytové jednotky 4+1. Celý dům je podsklepen. V podkroví provedeny přípravy pro zbudování dalšího obytného prostoru. Dům je vytápěn plynovým kotlem a teplovodními radiátory a to pro každé patro samostatně. Objekt je napojen na obecní vodovod, odpad sveden do jímky s přepadem do kanalizace. K domu náleží oplocená zahrada (272 m²) se stavbou velké garáže (43 m², 3 auta). Na zahradě okrasné dřeviny a zastřešená pergola se zahradním krbem. Dům prošel několika fázemi částečných rekonstrukcí. Komerční část v současné době v nájmu. Zastávka MHD 150 m, vzdálenost do centra 2 km.

| | | | |
|-------------------|--|-------------------------------|--|
| Celková cena: | 6 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize | Plocha zahrady: | 272 m ² |
| Hypotéka: | 25 108,55 Kč měsíčně více» | Sklep: | 130 m ² |
| Poznámka k ceně: | cena včetně provize a právního servisu | Parkování: | ✓ |
| ID zakázky: | 3918 | Garáž: | ✓ |
| Aktualizace: | 06.04.2016 | Voda: | Dálkový vodovod |
| Stavba: | Cihlová | Topení: | Lokální plynové, Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva |
| Stav objektu: | Dobrý | Plyn: | Plynovod |
| Poloha domu: | Samostatný | Odpad: | Veřejná kanalizace, Jímka |
| Umístění objektu: | Klidná část obce | Telekomunikace: | Internet, Satelit |
| Typ domu: | Patrový | Elektřina: | 230V, 400V |
| Podlaží: | 4 | Doprava: | Vlak, Dálnice, MHD, Autobus |
| Počet bytů: | 2 | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nevhodná |
| Plocha zastavěná: | 140 m ² | Vybavení: | ✓ |
| Užitná plocha: | 360 m ² | | |
| Plocha pozemku: | 644 m ² | | |

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Tram: Vápenka (88 m)
- Bus MHD: Vápenka (196 m)
- Vlak: Liberec-Horní Růžodol (515 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (657 m)

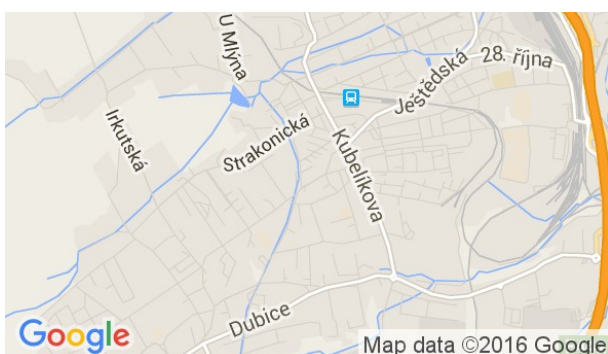




Liberec VIII - Dolní Hanychov

dům 5+2, 216 m², pozemek 1.529 m²

Prodej většího RD v Liberci, ul. Ještědská. Dům s 2 garážemi je v současné době užíván jako dvougenerační a nachází se v něm 2 bytové jednotky 2+1, každá o výměře 72 m². V přízemí domu je kromě garáží technická místnost, prádelna se sušárnou a další nebytové prostory. V 1. patře je bytová jednotka s vlastní koupelnou a sociálním zařízením, prostorná terasa s výhledem do zahrady a hala se schodištěm. Ve 2. patře je další bytová jednotka, také s vlastní koupelnou a sociálním zařízením. Obě bytové jednotky jsou vybaveny kuchyňskou linkou. V podkroví se nachází obytný pokoj, zbylá část půdy slouží jako úložný prostor, ale je možnost zde vybudovat další pokoje a zvětšit tak byt ve 2. patře. V posledních letech prošel dům částečnou modernizací a rekonstrukcí. Vytápění domu je možné buď pomocí plynového, nebo elektrického kotle, popř. i pomocí kotle na TP. Dům je připojen na veškeré inženýrské sítě, tzn. elektřina, voda, plyn a kanalizace (všechny přípojky po rekonstrukci). Součástí prodeje je oplocený pozemek o celkové výměře 1529 m². Na udržované zahradě je dřevěný altán s venkovním krbem a zděná dílna s kůlnou. Dle územního plánu je možné část zahrady využít pro stavbu RD. Velmi oblíbená lokalita s výbornou občanskou vybaveností a dosahem MHD. ET-G



Prodej: 6.990.000 Kč

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Pozemek celkem [m ²] | 1529 |
| Zastavěná plocha [m ²] | 134 |
| Zahrada [m ²] | 1000 |
| Podlahová plocha [m ²] | 216 |
| Velikost domu | 5+2 |
| Druh budovy | Smišená |
| Počet NP | 3 |
| Počet pokojů | 4 |
| Forma vlastnictví | osobní |
| Plocha bytu [m ²] | 160 |
| Voda | Vodovod |
| Plyn | Zaveden |
| Elektroinstalace | 230 V |
| Kanalizace | Městská |
| Topení | Ústřední plynové |
| Garáž | ano |
| Telefon | ano |
| Stav objektu | Po rekonstrukci |



náhledy ostatních fotografií



Komerční realitní s.r.o.

Hrazená 613

Liberec 3

46007

tel.: 485 109 319

800 174 555

777 667 744

fax: 485 105 762

e-mail: info@realityplus.cz



Znalecký posudek č. 227-19/2016

O ceně nemovitostí (ve čtyřech lokalitách dle seznamu) zapsaných na listech vlastnictví (1.) č. 4053 pro katastrální území Liberec, (2.) č. 319 pro katastrální území Oldřichov v Hájích, (3.) č. 939 pro katastrální území Desná III a (4.) č. 9983 pro katastrální území Liberec.

Definice znalecké úlohy a definice pojmů jsou uvedeny dále - viz A.5 a A.6.

Vše ve stavu k rozhodnému dni 11.3.2016.

Cena zjištěná a cena obvyklá.

Objednatel posudku :

Liberecký kraj – Krajský úřad
Odbor investic a správy nemovitého majetku
U Jezu 642/2a, 461 80, Liberec 2
IČ 708 915 08
na základě objednávky č. OBJ/305/2016 ze dne 9.3.2016

Účel posudku :

Zjištění aktuální administrativní a obvyklé ceny souboru nemovitého majetku (podle jednotlivých listů vlastnictví)

Posudek vypracoval :

Ing. Filip Poříz
soudní znalec
adresa pro zasílání písemností :
Tylova 214/10, Liberec 6, PSČ 460 06
e-mail : poriz.filip@volny.cz

Tento posudek obsahuje 140 (slovy jednočtyřicet) číslovaných stran textu a 49 (čtyřicetdevět) nečíslovaných stran příloh a předává se objednateli ve 3 (třech) vyhotoveních, další 1 (jedno) vyhotovení zůstává uloženo v archivu znalce.

Použité předpisy, vyhlášky a normy

1. Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 11.3.2016 za přítomnosti zástupce objednatele (Liberecký kraj) a zástupce uživatele (Dům dětí a mládeže Větrník)

Další podklady

4. Zákon č. 151/1997 Sb., (zákon o oceňování majetku), v platném znění
5. Knihovna VUT Brno – USI, autoři : kolektiv vedený Prof. Albertem Bradáčem
6. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti, autoři Ross, Brachman a Holzner, Praha 1993.
7. SW. Lexikon obcí ČR, datum vydání 16.12.2013, platnost od 1.2.2014
Zdroj : licence autora
8. SW. Nemcalk verze Profesionál
Zdroj : licence autora
9. Fotodokumentace a údaje z místních šetření znalce
10. Dálkový přístup do katastru nemovitostí : <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
11. Mapové podklady dostupné na internetu :
<http://mapy.cz>; <http://maps.google.cz/maps>; <http://wikipedie.cz>
12. Územní plán Statutárního města Liberec
Zdroj : www.liberec.cz
13. Územní plán Oldřichova v Hájích
Zdroj : www.oldrichov.cz
14. Územní plán Desné
Zdroj : www.mesto-desna.cz
15. Hodnocení aktuálního stavu stromů v areálu DDM Větrník v Liberci, autor Ing. Miloslav Mach, datum 10/2015 – zapůjčeno znalci provozovatelem
16. Projektová dokumentace o názvu Stavební úpravy objektu č.p. 36, ul. 5. května – Liberec, autor fa. ANTA spol. s r.o., vedoucí projektant Ing. Balatka, datum 03/2004, účel DSP, číslo zakázky BA 92358 – zapůjčeno znalci provozovatelem
17. Projektová dokumentace o názvu Rekonstrukce objektu č.p. 182, Oldřichov v Hájích, autor fa. AGORA architektonický a stavební atelier, spol. s r.o., vedoucí projektant Ing.arch. Zrník, datum 05/1998, účel projekt stavby, číslo zakázky 321/98 – zapůjčeno znalci provozovatelem
18. Inzeráty prodeje stavebních pozemků
Zdroj : internetové stránky realitních kanceláří (viz dále)
19. Inzeráty prodeje ostatních pozemků
Zdroj : internetové stránky realitních kanceláří (viz dále)
20. Inzeráty prodeje staveb
Zdroj : internetové stránky realitních kanceláří (viz dále)
20. Inzeráty pronájmů staveb
Zdroj : internetové stránky realitních kanceláří (viz dále)

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem tohoto znaleckého ocenění je soubor nemovitostí zapsaných na čtyřech listech vlastnictví. Jedná se – podle zápisu v evidenci nemovitostí vedeného katastrem – o soubor osmi pozemků a čtyřech staveb, umístěný ve čtyřech lokalitách.

Lokalita 1 – Liberec (Lidové Sady).

Nemovitý majetek zapsaný na listu vlastnictví (dále jen „LV“) č. 4053 pro katastrální území Liberec. Jde o jeden pozemek bez staveb.
Pozemek p.č. 2924.
Dále viz definice položky č. 1.

Lokalita 2 – Oldřichov.

Nemovitý majetek zapsaný na LV č. 319 pro katastrální území Oldřichov v Hájích. Jde o 3 pozemky a jednu stavbu.
Pozemky p.č.st. 182, p.č. 790/2 a p.č. 795.
Součástí pozemku p.č.st. 261 je stavba č.p. 182.
Dále viz definice položek č. 2.

Lokalita 3 - Desná

Nemovitý majetek zapsaný na LV č. 939 pro Katastrální území Desná III. Jde o tři pozemky a dvě stavby.
Pozemky p.č. 1810, p.č. 1811 a p.č. 1812.
Součástí pozemku p.č. 1810 je stavba č.e. 402 a součástí pozemku p.č. 1811 je stavba č.e. 403.
Dále viz definice položek č. 3.

Lokalita 4 – Liberec (centrum).

Nemovitý majetek zapsaný na LV č. 9983 pro katastrální území Liberec. Jde o jeden pozemek a jednu stavbu.
Pozemek p.č. 680 jehož součástí je stavba č.p. 36.
Dále viz definice položek č. 4.

V evidenci nemovitostí vedené katastrem je výše uvedený soubor zapsán takto :

1. Pozemek p.č. 2924/4
Výměra pozemku : 1793 m²
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : zeleň
Způsob ochrany nemovitosti : památková zóna - pozemek v památkové zóně
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (definovaná položkou 1 shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 4053 pro katastrální území Liberec.
Nemovitost (1) je ve vlastnictví Libereckého kraje.
Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec
- 2.1. Pozemek p.č. st. 261
Výměra pozemku : 818 m²
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba, budova č.p. 182, objekt občanské

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

vybavenosti, poštovní adresa Oldřichov v Hájích č.p. 182
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

2.2. Pozemek p.č. 790/2
Výměra pozemku : 884 m²
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : manipulační plocha
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

2.3. Pozemek p.č. 795
Výměra pozemku : 178 m²
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitosti (definované položkami 2.1 ÷ 2.3 shora) jsou zapsány na listu vlastnictví č. 319 pro katastrální území a obec Oldřichov v Hájích.

Nemovitosti (2.1 ÷ 2.3) jsou ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

3.1. Pozemek p.č. 1810
Výměra pozemku : 70 m²
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba, budova č.ev. 402, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa Soušská č.ev. 402, Desná
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

3.2. Pozemek p.č. 1811
Výměra pozemku : 74 m²
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba, budova č.ev. 403, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa Soušská č.ev. 403, Desná
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

3.3. Pozemek p.č. 1812
Výměra pozemku : 5089 m²
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : sportoviště a rekreační plocha
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Nemovitosti (definované položkami 3.1 ÷ 3.3 shora) jsou zapsány na listu vlastnictví č. 939 pro katastrální území Desná III, obec Desná.

Nemovitosti (3.1 ÷ 3.3) jsou ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

4. Pozemek p.č. 680

Výměra pozemku : 247 m²

Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba č.p. 36, objekt občanské vybavenosti, poštovní adresa 5. května č.p. 36, Liberec

Způsob ochrany nemovitosti : památková zóna – budova a pozemek v památkové zóně

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (definovaná položkou 4 shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 9983 pro katastrální území Liberec.

Nemovitost (4) je ve vlastnictví Domu dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvkové organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Součástí tohoto ocenění jsou i další položky nemovitého majetku, jako např. studny, venkovní úpravy nebo trvalé porosty, které jsou definovány dále, v části B. Posudek.

Vlastnické údaje byly součástí zadání. Jejich aktuální stav (platnost stavu vlastnictví předmětného nemovitého majetku ke dni vypracování posudku) ověřil znalec dálkovým přístupem do katastru nemovitostí. Všechny tyto dokumenty jsou součástí přílohové části tohoto posudku.

Toto znalecké ocenění bylo znalcem provedeno ke stavu předmětného nemovitého majetku k rozhodnému dni 11.3.2016.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Struktura znaleckého posudku.

Úvod

Použité předpisy, vyhlášky a normy
Další podklady
Vlastnické a evidenční údaje

A.1. Všeobecně

A.1.1. Lokalita 1 – Liberec (Lidové Sady)
A.1.2. Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích
A.1.3. Lokalita 3 - Desná
A.1.4. Lokalita 4 – Liberec (centrum)

A.2. Obecné údaje o jednotlivých lokalitách

A.2.1. Statutární město Liberec – lokality 1 a 4
A.2.2. Obec Oldřichov v Hájích – lokalita 2
A.2.3. Obec Desná – lokalita 3.

A.3. Údaje o projektové dokumentaci a dokladech k oceňované nemovitosti

A.4. Údaje o územním plánu jednotlivých lokalit

A.5. Definice znalecké úlohy

A.6. Metodika oceňování a definice pojmů

B. Posudek

B.1. Cena administrativní (zjištěná)

B.1.1. Lokalita 1 - Liberec (Lidové Sady)

B.1.1.1. Pozemek p.č. 2924/4
B.1.1.2. Trvalé porosty na p.p.č. 2924/4

B.1.2. Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích

B.1.2.1. Budova č.p. 182
B.1.2.2. Kopaná studna
B.1.2.3. Vrtaná studna
B.1.2.4. Venkovní úpravy č.p. 182
B.1.2.5. Pozemky lokality 2
B.1.2.6. Trvalé porosty lokality 2

B.1.3. Lokalita 3 - Desná

B.1.3.1. Chata č.ev. 402
B.1.3.2. Chata č.ev. 403
B.1.3.3. Pozemky lokality 3
B.1.3.4. Trvalé porosty p.č. 1812

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

- B.1.4. Lokalita 4 – Liberec (centrum)
 - B.1.4.1. Stavba č.p. 36
 - B.1.4.2. Venkovní úpravy u č.p. 36
 - B.1.4.3. Pozemek p.č. 680

B.2. Cena obvyklá

- B.2.1. Lokalita 1 Liberec (Lidové Sady)
- B.2.2. Lokalita 2- Oldřichov v Hájích
- B.2.3. Lokalita 3 - Desná
- B.2.4. Lokalita 4 – Liberec (centrum)

B.3. Závěrečná rekapitulace

C. Znalecká doložka

D. Přílohy

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

A. Nález

A.1. Všeobecně.

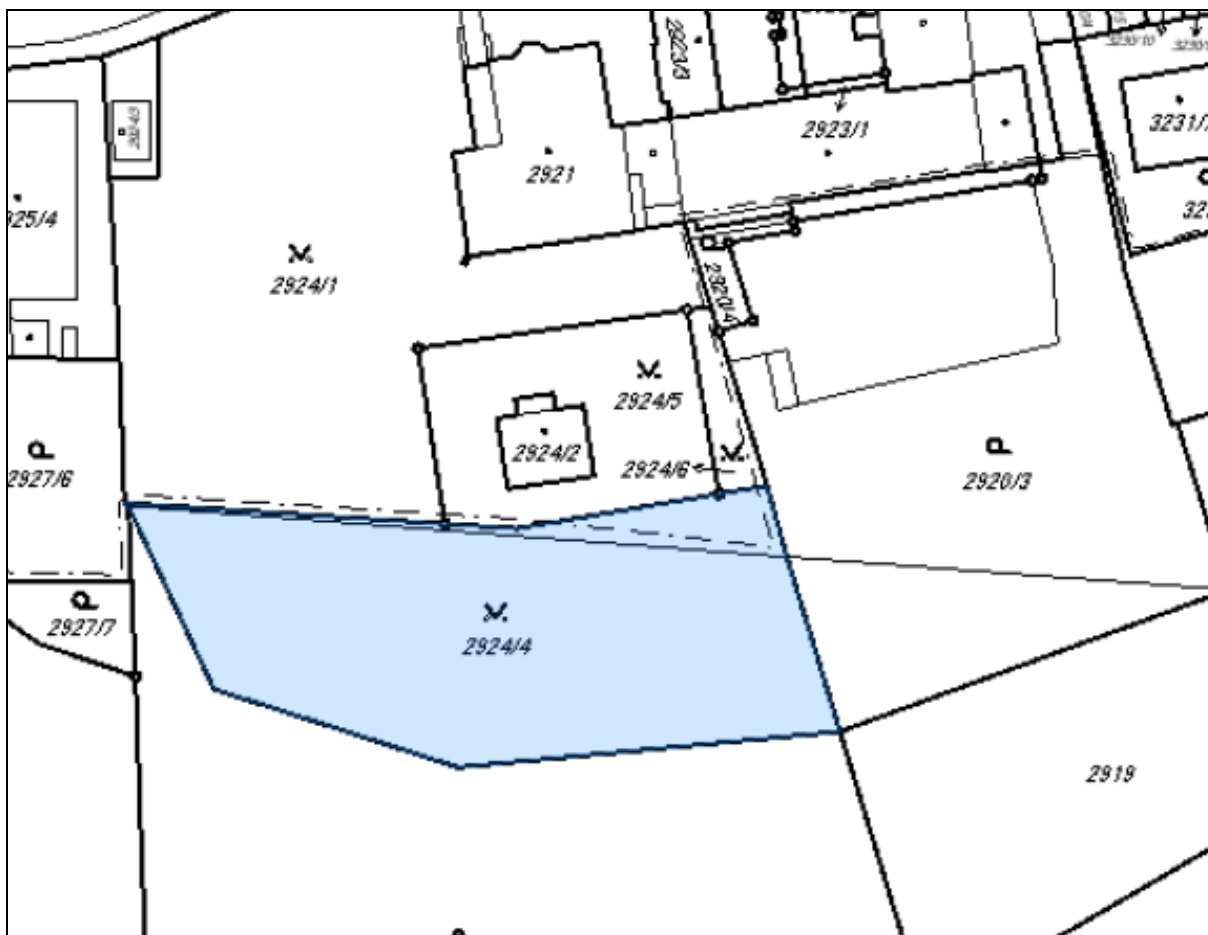
Předmětem tohoto ocenění je nemovitý majetek definovaný v předchozí části. Jedná se – podle zápisu v evidenci nemovitostí vedeného katastrem – o soubor osmi pozemků a čtyřech staveb, umístěný ve čtyřech lokalitách. Popis jednotlivých lokalit následuje.

A.1.1. Lokalita 1 – Liberec (Lidové Sady).

Nemovitý majetek zapsaný na LV č. 4053 pro katastrální území Liberec.
Pozemek p.č. 2924/4 (ostatní plocha – 1793 m²).

| | |
|-------------------------|---|
| umístění a vymezení | lokalita je umístěna v Liberci – Lidových sadech a přiléhá k hřišti Domu dětí a mládeže Větrník |
| charakter | pozemek je nepravidelného půdorysu, zatravněný s trvalými porosty |
| rovinatost | pozemek je svažité, částečně velmi svažité |
| funkční celek s dalšími | ANO |
| zastavěnost | NE |
| oplocení | ANO |
| dopravní napojení | NE |
| užívání | ANO |

Lokalita (1) v náhledu do katastrální mapy :



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Fotodokumentace lokality (1) :



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Lokalita (1) v územním plánu :



Podle aktuální verze územního plánu Statutárního města Liberec je lokalita 1 umístěna v plochách smíšených, městských – 3.3.7 (barva fialová). Jedná se o plochy zastavitelné, stávající.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

A.1.2. Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích.

Nemovitý majetek zapsaný na LV č. 319 pro katastrální území Oldřichov v Hájích.

Pozemky p.č.st. 182, p.č. 790/2 a p.č. 795.

Součástí pozemku p.č.st. 261 je stavba č.p. 182.

| | |
|-------------------------------------|---|
| umístění a vymezení | lokalita je umístěna v centru Oldřichova v Hájích, nedaleko křižovatky s hlavní (Mníšek – Raspenava),cca 100 m od obecního úřadu. Lokalita je vymezena hlavní komunikací, vedlejší komunikací (směrem k Na Pilách), železniční tratí a řekou Jeřicí |
| charakter | tři pozemky nepravidelného půdorysu, z toho jeden částečně zastavěný č.p. 182. Objekt č.p. 182 je třípodlažní, částečně podsklepený, zastřešený sedlovou střechou. |
| rovinatost | Lokalita je užívána jako rekreační zařízení (ubytovna pro děti a mládež). |
| funkční celek s dalšími zastavěnost | lokalita je převážně rovinatá, místy ale velmi svažitá |
| oplocení | NE, pouze vzájemně |
| dopravní napojení | ANO, částečně |
| užívání | ANO, částečně |

Lokalita (2) v náhledu do katastrální mapy:



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Fotodokumentace lokality (2) :



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

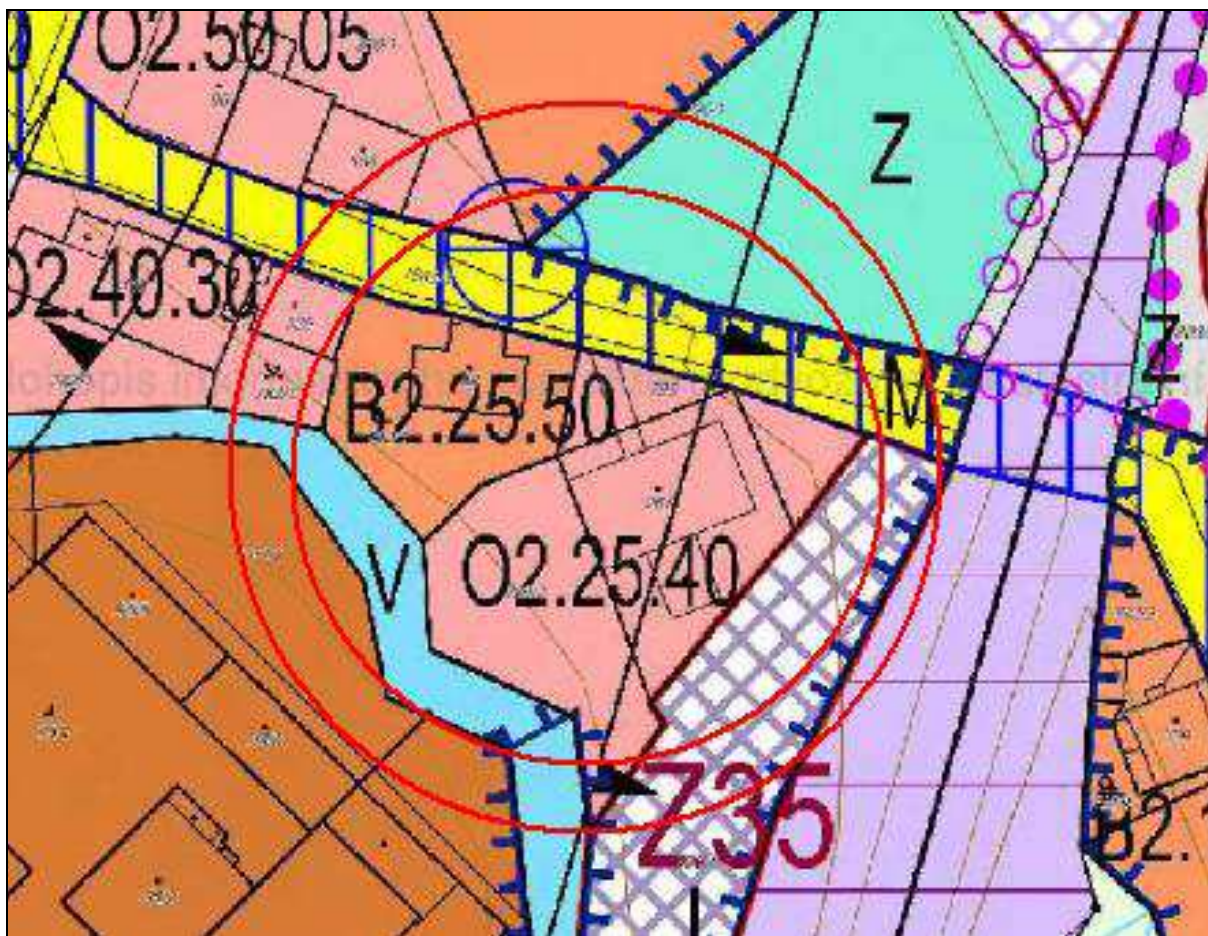
Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Lokalita (2) v územním plánu :



Podle aktuální verze územního plánu Oldřichova v Hájích je lokalita 2 umístěna v plochách občanské vybavenosti – 02.25.40 (barva starorůžová). Jedná se o plochy zastavitelné, stávající.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

A.1.3. Lokalita 3 - Desná.

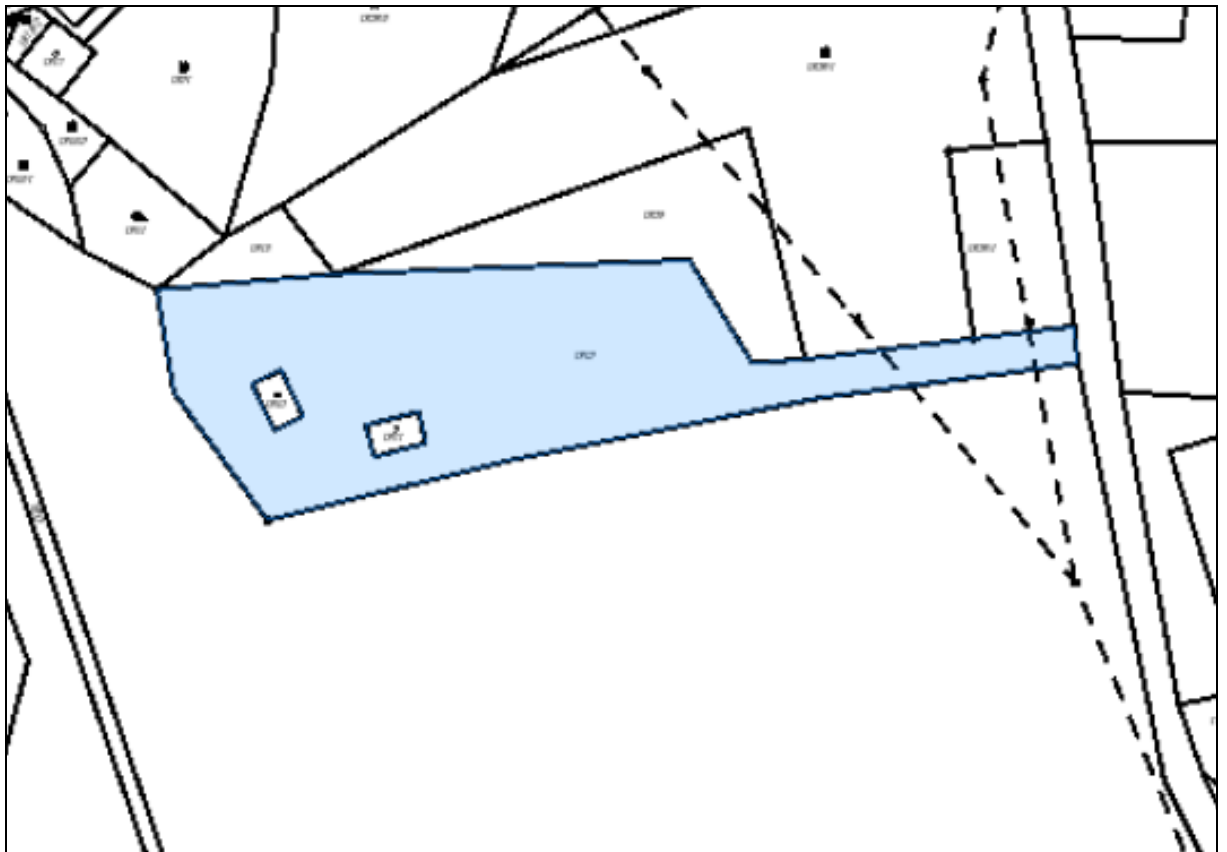
Nemovitý majetek zapsaný na LV č. 939 pro Katastrální území Desná III.

Pozemky p.č. 1810, p.č. 1811 a p.č. 1812.

Součástí pozemku p.č. 1810 je stavby č.e. 402 a součástí pozemku p.č. 1811 je stavby č.e. 403.

| | |
|-------------------------|---|
| umístění a vymezení | lokalita je umístěna na podél Soušské silnice mezi Nýčovými domky a Souší nedaleko Soušské přehrady |
| charakter | pozemek p.č. 1812 nepravidelného půdorysu s dalšími dvěma malými obdélníkovými pozemky se stavbami č.ev. 402 a 403. Oba vnitřní pozemky p.č. 1810 (70 m ²) a 1811(74 m ²) jsou zcela zastavěny stavbami pro rekreaci.č.ev. 402 a 403. Objekty č.ev. 402 a 403 jsou jednoduché jednopodlažní, nepodsklepené dřevostavby se sedlovou střechou. Lokalita je užívána jako (převážně) letní tábořiště. |
| rovinatost | lokalita je rovinatá až mírně svažité |
| funkční celek s dalšími | NE, pouze vzájemně |
| zastavěnost | ANO, částečně |
| oplocení | NE |
| dopravní napojení | ANO |
| užívání | ANO, převážně v letní sezóně |

Lokalita v náhledu do katastrální mapy:



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Fotodokumentace lokality (3) :



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

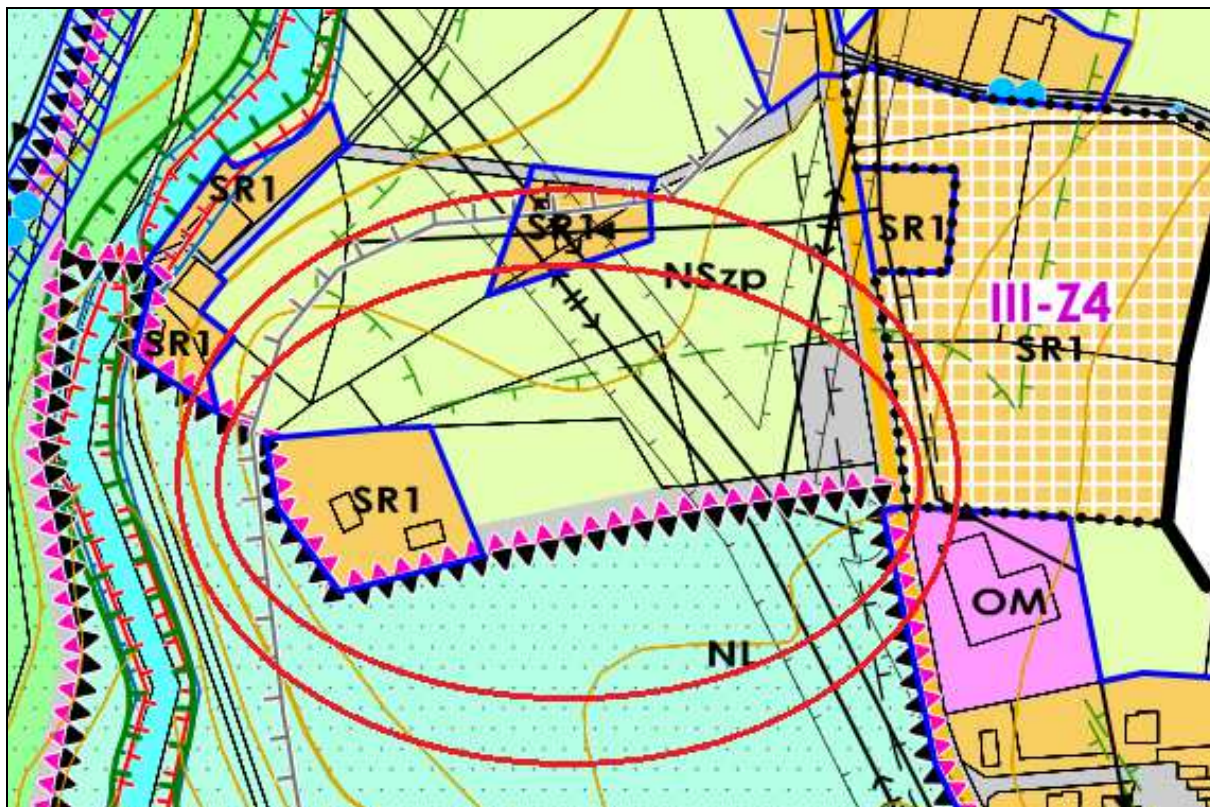
Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Lokalita (3) v územním plánu :



Podle aktuální verze územního plánu Desné je lokalita 3 ve třech druzích ploch. Pravá část lokality (s oběma stavbami č.ev 402 a 403 na pozemcích p.č. 1810 a 1811 včetně části pozemku p.č. 1812) je umístěna v plochách smíšených obytných – rekreačních 1 – SR 1 (písková). Koridor vymezující přístup k plochám SR 1 směrem od silnice Soušské (včetně parkovací plochy podél ní) je umístěn v plochách dopravní infrastruktury silniční – DS (fialová). Obě tyto plochy jsou zastavitelné. Zbývající část pozemku p.č. 1812 je umístěna v plochách smíšených nezastavitelného území, zemědělských, přírodních – NSzp – zelená, světlá). Tato plocha je nezastavitelná. Všechny tři plochy jsou stávající.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

A.1.4. Lokalita 4 – Liberec (centrum).

Nemovitý majetek zapsaný na LV č. 9983 pro katastrální území Liberec.
Pozemek p.č. 680 jehož součástí je stavba č.p. 36.

| | |
|-------------------------|--|
| umístění a vymezení | lokality je umístěna v centru Liberce, v lokalitě vymezené ulicemi 5. května, Husovou a V Úvoze a náměstím F. X. Šaldy |
| charakter | pozemek je obdélníkového půdorysu, zcela zastavěný č.p. 36. Objekt č.p. 36 je jednopodlažní, nepodsklepený, s plochou střechou. Nemovitost je užívána jako klub mládeže. |
| rovinatost | Pozemek je rovinatý až mírně svažité |
| funkční celek s dalšími | NE, pouze vzájemně |
| zastavěnost | ANO |
| oplocení | NE |
| dopravní napojení | ANO |
| užívání | ANO |

Lokalita v náhledu do katastrální mapy:



Fotodokumentace lokality (4) :

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

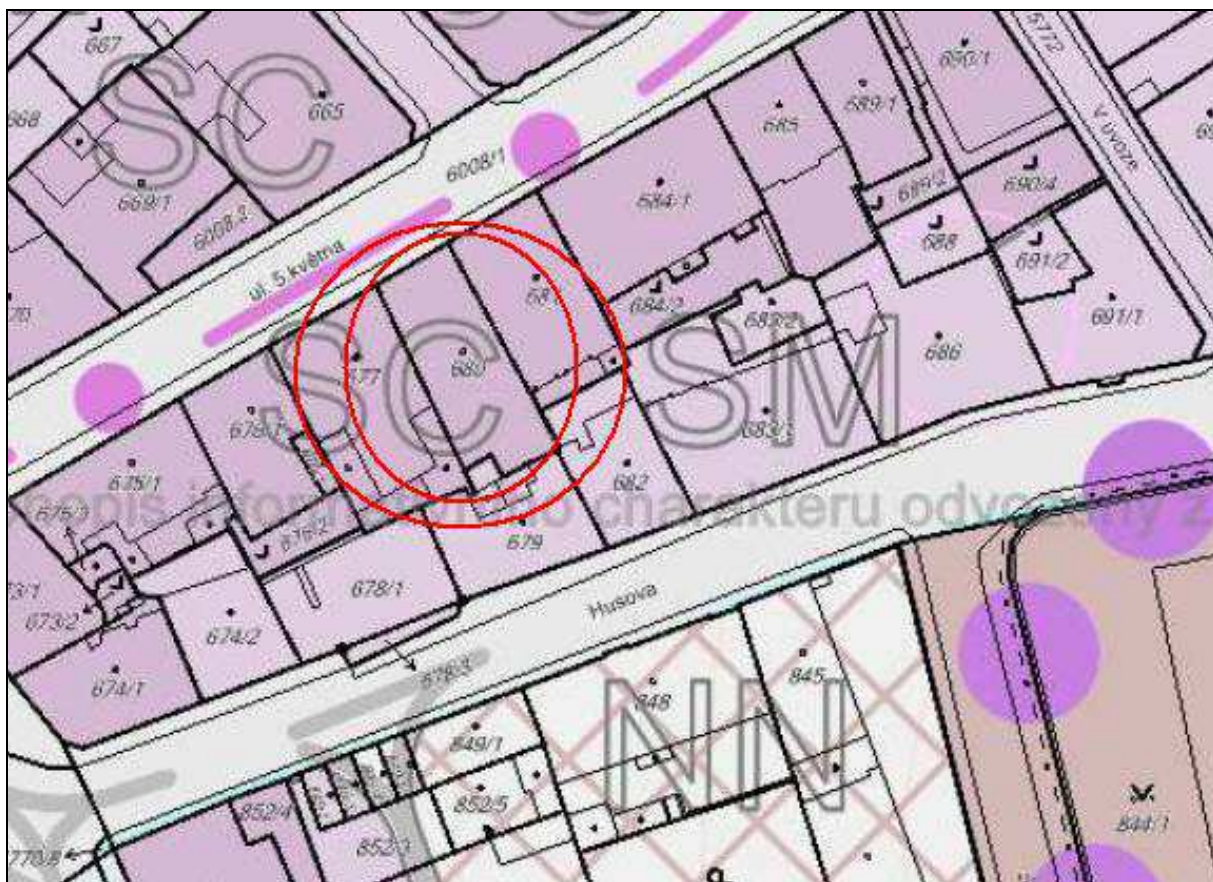
Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Lokalita (4) v územním plánu :



Podle aktuální verze územního plánu Statutárního města Liberec je lokalita 4 umístěna v plochách smíšených, centrálních – 3.3.6 (barva světle fialová). Jedná se o plochy zastavitelné, stávající.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

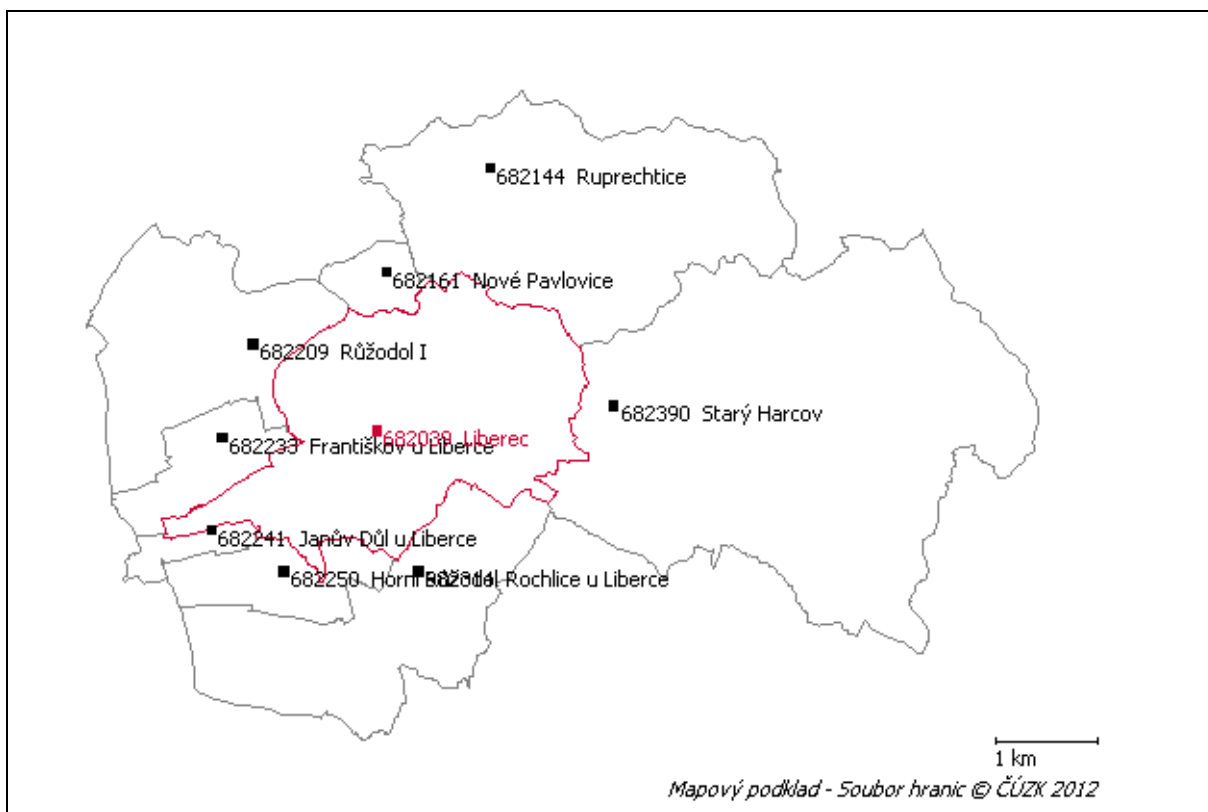
A.2. Obecné údaje o jednotlivých lokalitách.

A.2.1. Statutární město Liberec – lokality 1 a 4.

Obě posuzované lokality leží ve stejném katastrálním území – K.Ú. Liberec

| | |
|----------------------------|--|
| počet částí | 33 |
| počet katastrů | 26 |
| plocha | 10 609 ha |
| počet obyvatel | 102 113 |
| nadmořská výška | 374 m.n.m. |
| poštovní adresa magistrátu | Magistrát města Liberce, nám. dr. E. Beneše 1, 460 59, Liberec |
| internet | www.liberec.cz |
| infrastruktura | ANO |
| pošta | ANO |
| škola | ANO |
| zdravotnické zařízení | ANO |

Katastrální území Liberec v mapě katastrálních území :



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

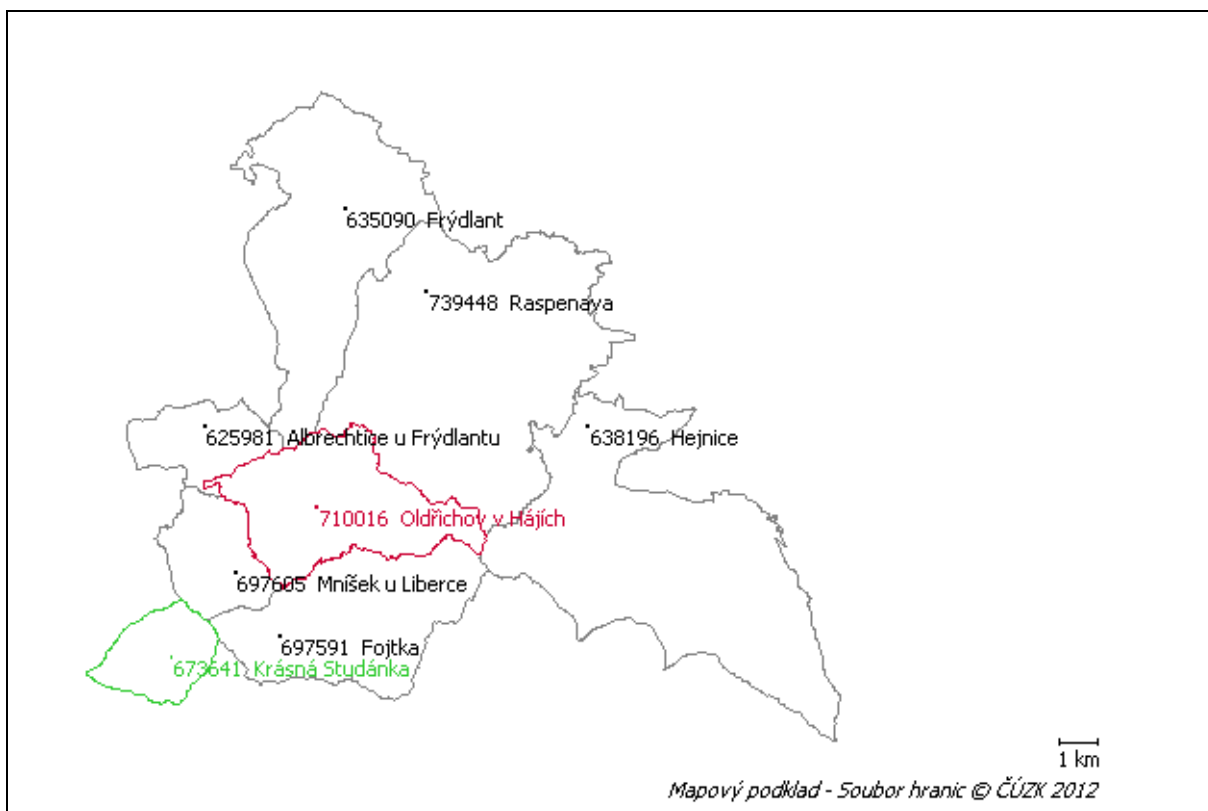
Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

A.2.2. Obec Oldřichov v Hájích – lokalita 2.

| | |
|--------------------------------|--|
| počet částí | 2 |
| počet katastrů | 1 |
| plocha | 1 625 ha |
| počet obyvatel | 709 |
| nadmořská výška | 400 m.n.m. |
| poštovní adresa obecního úřadu | Obecní úřad v Oldřichově v Hájích, č. p. 151, 463 31, Oldřichov v Hájích |
| internet | www.oldrichov.cz |
| pověřená obec | Chrastava |
| obec s rozšířenou působností | Liberec |
| infrastruktura | pouze částečně |
| pošta | NE |
| škola | NE |
| zdravotnické zařízení | NE |
| vzdálenost z Liberce | 15 km = 19 min. jízdy autem |

Katastrální území Oldřichov v Hájích v mapě katastrálních území :



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

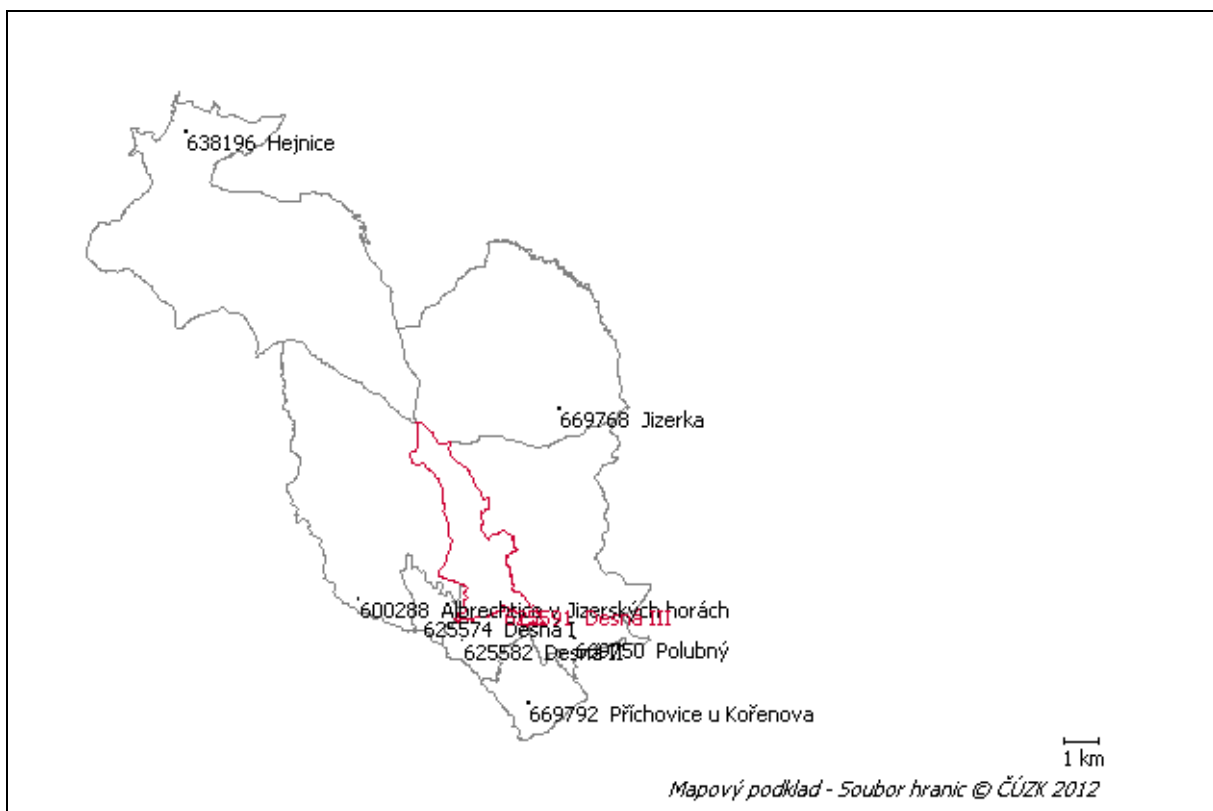
Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

A.2.3. Obec Desná – lokalita 3.

| | |
|--------------------------------|--|
| počet částí | 3 |
| počet katastrů | 3 |
| plocha | 1 258 ha |
| počet obyvatel | 3 205 |
| nadmořská výška | 490 ÷ 790 m.n.m. |
| poštovní adresa obecního úřadu | Obecní úřad v Desné, Krkonošská 318, Desná II, 468 61, Desná v Jizerských horách |
| internet | www.mesto-desna.cz |
| pověřená obec | Tanvald |
| obec s rozšířenou působností | dtto |
| infrastruktura | pouze částečně |
| pošta | ANO |
| škola | ANO |
| zdravotnické zařízení | ANO |
| vzdálenost z Liberce | 39 km = 40 min. jízdy autem |

Katastrální území Desná III v mapě katastrálních území :



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

A.3. Údaje o projektové dokumentaci a dokladech k oceňované nemovitosti

Znalec měl k dispozici dostupnou projektovou dokumentaci. Ta byla k dispozici ke stavbám č.p. 36 v Liberci a č.p.182 v Oldřichově v Hájích. Ke stavbám č.ev. 402 a 403 v Desné III nebyla k dispozici žádná projektová dokumentace. Znalci bylo sděleno, že se žádná taková dokumentace nedochovala. Znalec tedy provedl ocenění podle vlastních měření.

Použitá projektová dokumentace je identifikována a uvedena v podkladech.

A.4. Údaje o územním plánu jednotlivých lokalit

Všechny čtyři lokality leží v městech či obcích (Liberec, Oldřichov a Desná), které mají platné územní plány. Tyto dokumentace jsou dostupné na internetu – viz podklady.

Zařazení jednotlivých lokalit podle platného územního plánu je předmětem kapitoly A.1. Všeobecně.

Znalec konstatuje, že všechny lokality leží ve stabilizovaném území bez kolize s účelem ploch dle platných územních plánů (jednotlivých lokalit).

A.5. Definice znalecké úlohy.

Znalci byla jeho znalecká úloha definována v objednávce č. OBJ/305-2016 ze dne 9.3.2016. V souladu s touto objednávkou má znalec provést ocenění předmětných nemovitostí (dle seznamu) cenou administrativní a cenou obvyklou.

Definice obou pojmů jsou uvedeny dále.

A.6. Metodika oceňování a definice pojmů

Nejprve znalec oceňuje předmětný soubor cenou administrativní (úřední, zjištěnou) podle aktuálně platného cenového předpisu – oceňovací vyhlášky č. 53/2016.

Dále viz kapitolu B.1. Cena administrativní (zjištěná).

Dále znalec oceňuje předmětný soubor cenou obvyklou.

Definici obvyklé ceny zavádí zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v § 2, odstavci 1 : „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“.

Podmínkou pro stanovení obvyklé ceny je existence trhu s danou komoditou. Tato podmínka je – v případě tohoto ocenění – splněna. Trh s typově podobnými nemovitostmi (stavbami, stavebními pozemky a ostatními pozemky) v posuzovaných lokalitách jednoznačně existuje a znalec ho dokládá kopiemi inzerátů dostupných - v době vypracování tohoto posouzení – na internetových stránkách realitních kanceláří. Všechny použité inzeráty jsou součástí příloh.

Obvyklá cena by měla být spíše než jediným konkrétním číslem intervalem hodnot ceny předmětného majetku. Znalec ovšem zde – v rámci zadání svého znaleckého úkolu – stanovuje obvyklou hodnotu jediným údajem.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Dále viz kapitolu B.2. Cena obvyklá.

V kapitole B.3 je uvedena závěrečná rekapitulace tohoto znaleckého posudku.

V kapitole C. je znalecká doložka znalce.

V kapitole D. jsou připojeny použité (a citované) přílohy. Na první straně příloh je seznam příloh, vlastní přílohy následují (dále).

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B. Posudek

B.1. Cena administrativní (zjištěná)

B.1.1. Lokalita 1 – Liberec (Lidové sady)

B.1.1.1. Pozemek p.č. 2924/4

Pozemek p.č. 2924/4

Výměra pozemku : 1793 m²

Druh pozemku : ostatní plocha

Způsob využití : zeleň

Způsob ochrany nemovitosti : památková zóna - pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ : bez zápisu

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 4053 pro katastrální území Liberec.

Nemovitost je ve vlastnictví Libereckého kraje.

Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Pozemek ve funkčním celku se stavbou a stavebním pozemkem (pod stavbou).

Popis pozemku – viz A.1.1 a A.2.1.



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj



Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§ 4 odst. 1**. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \square P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \square P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

I_p index polohy se určí podle vzorce $I_p = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Je-li součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím, větší než 1000 m², vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce

$$R = (200 + 0,8 \times \sum vp) / \sum vp,$$

kde

R redukční koeficient,

vp výměra pozemků ve funkčním celku.

Vyjmenovaná oblast **Liberec 1**

ZC = **3 200,- Kč/m²**

podle § 3 písm. a)

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P_i |
|--|--------------------|---|-------------|
| 1. | II. | Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce | 0,00 |
| 2. | V. | Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00 |
| Nezastavěný pozemek ve funkčním celku s klubem mládeže a navazující na venkovní hřiště tohoto klubu | | | |
| 3. | I.* | Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: negativní | -0,04 |
| V přímém sousedství nemovitosti (klubu mládeže) vznikl bytový dům (jiného vlastníka), který částečně zasahuje na pozemky klubu a logicky lze předpokládat, že oba soubory (bytový dům a klub mládeže) jsou charakterově natolik rozdílné, že se budou vzájemně ovlivňovat. Znalec tento vliv ke klubu mládeže hodnotí negativně. Srážka 4% (z celkem 8% možných). | | | |
| 4. | II. | Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu | 0,00 |
| 5. | II. | Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů | 0,00 |
| 6. | IV. | Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1,00 |
| $I_T = 1,00 \times (1 + -0,04)$ | | | 0,96 |

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P_i |
|------------|--------------------|---|-------|
| 1. | II. | Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití | 0,00 |
| 2. | I. | Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ | -0,02 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

| | | | |
|----------------------------|------|---|-------------|
| 3. | III. | Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky | 0,00 |
| 4. | I. | Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo | 0,00 |
| 5. | I. | Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání | 0,00 |
| 6. | II. | Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů | 0,00 |
| I ₀ = 1 + -0,02 | | | 0,98 |

Výpočet indexu polohy I_p příloha č. 3, tabulka č. 3

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | P _i | |
|--|--|----------------|-------------|
| 1. | Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel | 1,00 | |
| 2. | I. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba | 0,04 | |
| 3. | II. Poloha pozemku v obci: navazující na střed (centrum) obce | 0,02 | |
| 4. | I. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00 | |
| 5. | I. Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 0,00 | |
| 6. | V. Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | 0,00 | |
| 7. | III. Osobní hromadná doprava: zastávka do 200 m včetně/MHD – dobrá dostupnost centra obce | 0,00 | |
| 8. | II. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 0,00 | |
| Znalec nepředpokládá komerční využití předmětného pozemku. | | | |
| 9. | II. Obyvatelstvo: bezproblémové okolí | 0,00 | |
| Vliv klubu mládeže a bytového domu v bezprostředním sousedství je uveden v další položce. | | | |
| 10. | III. Nezaměstnanost: nižší než je průměr v kraji | 0,01 | |
| 11. | I. Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu | -0,20 | |
| Pozemek je částečně znehodnocen - je užíván majitelem sousední nemovitosti, který má část pozemku oddělen oplocením a užívá ho společně s navazující zahradou. Další část pozemku je částečně znehodnocena svahem násypu, který byl navezen na sousední (navazující) pozemek. Pozemek je samostatně bez dopravního napojení. Srážka 20% (z celkem 30% možných). | | | |
| I _p = 1,00 x (1 + -0,13) | | | 0,87 |

I = 0,96 x 0,98 x 0,87 = **0,818** index cenového porovnání

R = (200 + 0,8 x 5 396,00 m²) / 5 396,00 m² = **0,837** redukční koeficient

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

$$\text{ZCU} = 3\,200,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,818 \times 0,837 = \mathbf{2\,190,931 \text{ Kč/m}^2}$$

| Pol. číslo | popis | výměra pozemku [m ²] | cena pozemku [Kč] |
|------------|--------|----------------------------------|---------------------|
| 1 | 2924/4 | 1 793 | 3 928 339,28 |
| Celkem | | 1 793 | 3 928 339,28 |

Administrativní cena položky B.1.1.1 (pozemek p.č. 2924/4) je 3 928 339,28 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

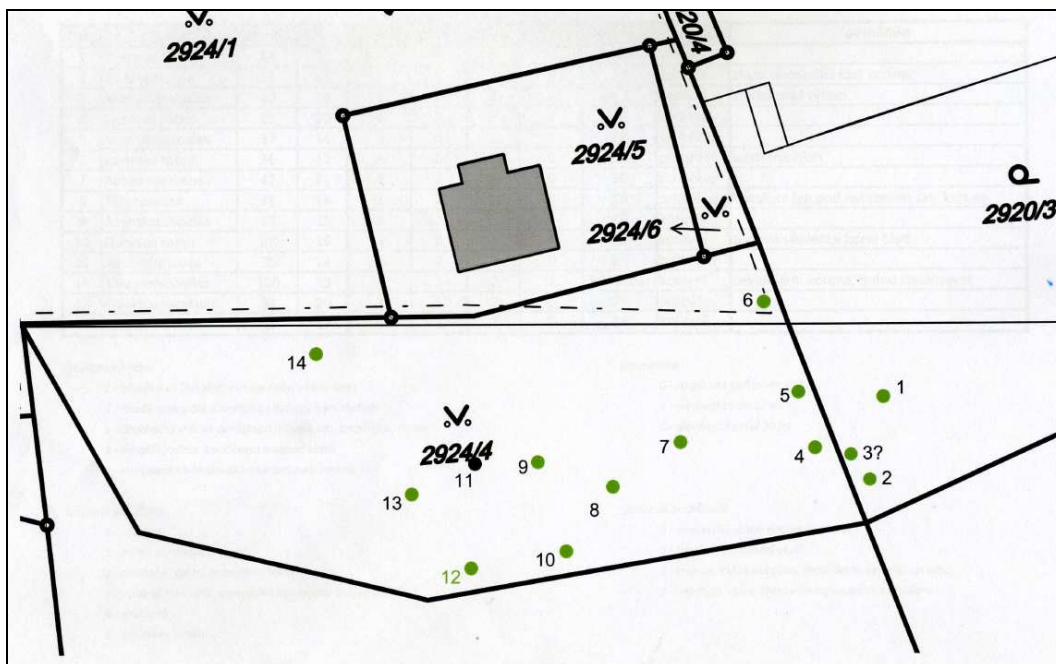
Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.1.2. Trvalé porosty na p.p.č. 2924/4

Trvalé porosty na pozemku p.č. 2924/4.

Definici (počet, druh a stav) trvalých porostů na pozemku převzal znalec z dokumentu o názvu Hodnocení aktuálního stavu stromů v areálu DDM Větrník v Liberci, autora Ing. Miloslava Vacha, vypracovaného k datu 10/2015. Číslování a schéma umístění trvalých porostů je převzato z výše citovaného dokumentu.

Schéma umístění trvalých porostů :



Legenda trvalých porostů :

- č. 4 - dub letní – 1 ks, výška 22 m, průměr 85 cm
- č. 5 - javor mléč - 1 ks, výška 14 m, průměr 37 cm
- č. 6 - dub letní – 1 ks, výška 12 m, průměr 36 cm
- č.7 - bříza bělokorá – 1 ks, výška 21 m, průměr 42 cm
- č. 8 - lípa malolistá - 1 ks, výška 13 m, průměr 38 cm
- č. 9 - javor mléč - 1 ks, výška 15 m, průměr 37 cm
- č. 10 - dub letní – 1 ks, výška 16 m, průměr 37 cm
- č. 11 – olše lepkavá – 1 ks, výška 14 m, průměr 35 cm
- č. 12 – lípa velkolistá – 1 ks, výška 19 m, průměr 100 cm
- č. 13 – jasan ztepilý – 1 ks, výška 20 m, průměr 33 cm
- č. 14 – třešeň ptačí – 1 ks, výška 17 m, průměr 45 cm

Znalec použil zjednodušenou metodiku ocenění.

Cena porostu se podle § 47 odst. 5 zjistí jako součin zjištěné ceny povrchové plochy tohoto porostu a koeficientu **0,065**.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

ZCU pozemku s porostem **2 190,931 Kč/m²**
Výměra pozemku **1 793 m²**

| Pol. číslo | popis | výměry | pokryvná plocha [m ²] |
|------------------------|----------------|--------|-----------------------------------|
| 1 | trvalé porosty | 180 | 180,00 |
| Pokryvná plocha celkem | | | 180,00 |

Výchozí cena $2\,190,931 \text{ Kč/m}^2 \times 180,00 \text{ m}^2 \times 0,065 = \mathbf{25\,633,89 \text{ Kč}}$

Administrativní cena položky B.1.1.2 (trvalé porosty na p.p.č. 2924/4) je 25 633,89 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.2. Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích

B.1.2.1. Budova č.p. 182

Budova č.p. 182, objekt občanské vybavenosti, poštovní adresa Oldřichov v Hájích č.p. 182

Leží na pozemku p.č. st. 261

Výměra pozemku : 818 m²

Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 319 pro katastrální území a obec Oldřichov v Hájích.

Nemovitost (shora) je ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Cena stavby se podle § 10 a 11 určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS cena stavby,

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem podle vzorce $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$,

ZCU základní cena upravená stavby,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby,

pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce $pp = I_T \times I_P$,

I_T index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená budovy se podle § 12 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K₁ koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce,

K₂ koeficient přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží,

K₃ koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží,

K₄ koeficient vybavení stavby,

K₅ koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika budovy

CZ-CC **1261**

SKP **46.21.16.3..1**

Účel užití **D. budovy pro společenské a kulturní účely**

ZC = **2 611,- Kč/m³**

základní cena podle přílohy č. 8

Konstrukce **1. zděné**

K₁ = **0,939**

koef. přepočtu ZC podle druhu konstrukce z přílohy

č. 10

Výpočet průměrné zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | zastavěná plocha ZP [m ²] | výška podlaží [m] |
|------------------|---|----------------------|
| 1. PP | 23,85 x 7,2 + 4,60 x 6,50 = 201,62 | 2,40 |
| 1. NP | 23,70 x 13,40 + 6,90 x 10 = 386,58 | 3,25 |
| 2. NP | 23,70 x 13,40 + 6,90 x 10 = 386,58 | 3,60 |
| 3. NP = podkroví | 23,70 x 13,20 = 312,84 | 2,93 |

Průměrná ZP podlaží 1 287,62 m² / 4 = **321,91 m²**

Průměrná výška 4 048,59 m³ / 1 287,62 m² = **3,14 m**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

$$K_2 = 0,92 + 6,60 / 321,91 = \mathbf{0,9405}$$

$$K_3 = 2,10 / 3,14 + 0,30 = \mathbf{0,96879}$$

koef. přepočtu ZC podle průměrné ZP podlaží
koef. přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Koeficient vybavení stavby K_4 se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snižený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

- objemový podíl přebývajících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,
- je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),
- objemový podíl chybějících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

| Popis provedení konstrukcí a vybavení | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 1. | Základy vč. zemních prací | kamenné, betonové, pasové |
| 2. | Svislé konstrukce | zděné |
| 3. | Stropy | standard |
| 4. | Zastřešení mimo krytinu | tesařský krov |
| 5. | Krytiny střech | plech. šablony |
| 6. | Klempířské konstrukce | plech |
| 7. | Úpravy vnitřních povrchů | omíka štuková |
| 8. | Úpravy vnějších povrchů | venk omítka dvouvrstvá, hladká |
| 9. | Vnitřní obklady keramické | standard |
| 10. | Schody | kamenné |
| 11. | Dveře | standard |
| 12. | Vrata | standard |
| 13. | Okna | zdvojená, plastová |
| 14. | Povrch podlah | standard |
| 15. | Vytápění | ústřední, LTO |
| 16. | Elektroinstalace | 220 + 380 V |
| 17. | Bleskosvod | ano |
| 18. | Vnitřní vodovod | standard |
| 19. | Vnitřní kanalizace | standard |
| 20. | Vnitřní plynovod | není instalován |
| 21. | Ohřev teplé vody | standard |
| 22. | Vybavení kuchyní | standard |
| 23. | Vnitřní hyg. zař. včetně WC | standard |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

| | | |
|-----|------------------------|--------|
| 24. | Výtahy | nejsou |
| 25. | Ostatní | nejsou |
| 26. | Instalační pref. jádra | nejsou |

| Pol. číslo | název konstrukce, vybavení | zařazení konstrukce | objemový podíl upravený |
|-------------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|
| 20. | Vnitřní plynovod | nadstandard | +0,004 |
| 24. | Výtahy | chybějící | -0,014 x 1,852 |
| 25. | Ostatní | chybějící | -0,054 x 1,852 |
| 26. | Instalační pref. jádra | chybějící | -0,000 x 1,852 |
| n ^{*)} = | | | -0,12194 |

^{*)} neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef. K₄ nemají vliv

$$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,12194) = \mathbf{0,93415} \quad \text{koeficient vybavení}$$

$$K_5 = \mathbf{0,80} \quad \text{koeficient polohový}$$

$$K_i = \mathbf{2,101} \quad \text{koeficient změny cen}$$

$$ZCU = 2\,611,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,939 \times 0,9405 \times 0,96879 \times 0,93415 \times 0,80 \times 2,101 = \mathbf{3\,507,467 \text{ Kč/m}^3}$$

Obestavěný prostor

| Popis | výměry | obestavěný prostor [m ³] |
|---------------------------|--|--------------------------------------|
| 1. PP | 23,85 x 7,20 x 2,40 + 4,60 x 6,50 x 2,40 | 483,89 |
| 1. NP | 23,70 x 13,40 x 3,25 + 6,90 x 10 x 3,11 | 1 246,73 |
| 2. NP | 23,70 x 13,40 x 3,6 + 6,90 x 10 x 3,55 | 1 388,24 |
| 3. NP = podkroví | 23,70 x 13,20 x 2,93 | 916,62 |
| Obestavěný prostor celkem | | 4 035,48 |

$$\text{Výchozí cena stavby} \quad 3\,507,467 \text{ Kč/m}^3 \times 4\,035,48 \text{ m}^3 = \mathbf{14\,154\,312,93 \text{ Kč}}$$

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení v procentech se zjistí analytickou metodou podle vzorce

$$\frac{B}{C} \times 100 \times A,$$

kde

- A objemové podíly konstrukcí a vybavení upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K₄,
- B skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,
- C předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

| Pol. číslo | název konstrukce, vybavení | A | B | C | opotřebení [%] |
|------------|-------------------------------|-----------------|-----|-----|----------------|
| 1. | Základy vč. zemních prací - S | 0,063 / 0,93415 | | | |
| | | x 80 % | 108 | 150 | 3,8846 |
| | | x 20 % | 18 | 60 | 0,40465 |
| 2. | Svislé konstrukce - S | 0,172 / 0,93415 | | | |
| | | x 80 % | 108 | 150 | 10,60558 |
| | | x 20 % | 18 | 60 | 1,10475 |
| 3. | Stropy - S | 0,082 / 0,93415 | | | |
| | | x 80 % | 108 | 150 | 5,05615 |
| | | x 20 % | 18 | 60 | 0,52668 |
| 4. | Zastřešení mimo krytinu - S | 0,059 / 0,93415 | | | |
| | | x 80 % | 108 | 150 | 3,63796 |
| | | x 20 % | 18 | 60 | 0,37895 |
| 5. | Krytiny střech - S | 0,028 / 0,93415 | 18 | 60 | 0,89921 |
| 6. | Klempířské konstrukce - S | 0,006 / 0,93415 | 18 | 60 | 0,19269 |
| 7. | Úpravy vnitřních povrchů - S | 0,07 / 0,93415 | | | |
| | | x 50 % | 108 | 108 | 3,74672 |
| | | x 50 % | 18 | 60 | 1,12402 |
| 8. | Úpravy vnějších povrchů - S | 0,036 / 0,93415 | | | |
| | | x 10 % | 108 | 108 | 0,38538 |
| | | x 90 % | 18 | 60 | 1,04052 |
| 9. | Vnitřní obklady keramické - S | 0,021 / 0,93415 | 18 | 60 | 0,67441 |
| 10. | Schody - S | 0,033 / 0,93415 | 108 | 150 | 2,54349 |
| 11. | Dveře - S | 0,039 / 0,93415 | | | |
| | | x 20 % | 108 | 108 | 0,83498 |
| | | x 80 % | 18 | 60 | 1,00198 |
| 12. | Vrata - S | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 13. | Okna - S | 0,057 / 0,93415 | 18 | 60 | 1,83054 |
| 14. | Povrch podlah - S | 0,032 / 0,93415 | | | |
| | | x 20 % | 108 | 180 | 0,41107 |
| | | x 80 % | 18 | 60 | 0,82214 |
| 15. | Vytápění - S | 0,052 / 0,93415 | 18 | 40 | 2,50495 |
| 16. | Elektroinstalace - S | 0,059 / 0,93415 | | | |
| | | x 20 % | 60 | 60 | 1,26318 |
| | | x 80 % | 18 | 40 | 2,27372 |
| 17. | Bleskosvod - S | 0,003 / 0,93415 | 18 | 40 | 0,14452 |
| 18. | Vnitřní vodovod - S | 0,032 / 0,93415 | | | |
| | | x 20 % | 60 | 60 | 0,68511 |
| | | x 80 % | 18 | 40 | 1,23321 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

| | | | | | |
|---------------------|---------------------------------|------------------------|----|----|-------------------|
| 19. | Vnitřní kanalizace - S | 0,031 / 0,93415 | | | |
| | | x 20 % | 60 | 60 | 0,6637 |
| | | x 80 % | 18 | 40 | 1,19467 |
| 20. | Vnitřní plynovod - N | 0,004 x 1,54 / 0,93415 | 0 | 0 | 0,00 |
| 21. | Ohřev teplé vody - S | 0,019 / 0,93415 | 18 | 40 | 0,91527 |
| 22. | Vybavení kuchyní - S | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 23. | Vnitřní hyg. zař. včetně WC - S | 0,034 / 0,93415 | 18 | 40 | 1,63785 |
| 24. | Výtahy - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 25. | Ostatní - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 26. | Instalační pref. jádra - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| Opotřebenění celkem | | | | | 53,62265 % |

Cena stavby po odpočtu opotřebenění 14 154 312,93 Kč x (100 % - 53,62265 %) = **6 564 395,25 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P_i |
|--------------------------------|--------------------|---|-------------|
| 1. | I. | Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka | -0,01 |
| 2. | V. | Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00 |
| 3. | II. | Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0,00 |
| 4. | III.* | Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): pozitivní | 0,01 |
| 5. | II. | Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů | 0,00 |
| 6. | II. | Povodňové riziko: zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) | 0,80 |
| $I_T = 0,80 \times (1 + 0,00)$ | | | 0,80 |

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P_i |
|------------|--------------------|--|-------|
| 1. | | Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: budovy pro školství a zdravotnictví | 0,55 |
| 2. | I. | Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba | 0,10 |
| 3. | I. | Poloha pozemku v obci: střed obce – centrum obce | 0,10 |
| 4. | II. | Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | -0,07 |
| 5. | II. | Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | 0,00 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.2.2. Kopaná studna



Základní cena upravená studny se podle § 19 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K_5 koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika studny

| | |
|-----------|----------------------|
| CZ-CC | 2222 |
| SKP | 46.25.22.2 |
| Zatřídění | studna kopaná |
| Hloubka | 10,00 m |
| Průměr | 100,00 cm |

$$ZC = 1\,950,- \text{ Kč/m} \times 5,00 \text{ m} + 3\,810,- \text{ Kč/m} \times 5,00 \text{ m} = \mathbf{28\,800,- \text{ Kč}}$$

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Počet elektrických čerpadel | 1 |
| Cena elektrického čerpadla | 10 780,- Kč |

$$ZC = 28\,800,- \text{ Kč} + 1 \times 10\,780,- \text{ Kč} = \mathbf{39\,580,- \text{ Kč}}$$

| | |
|------------------------|----------------------|
| $K_5 = \mathbf{0,80}$ | koeficient polohový |
| $K_i = \mathbf{2,318}$ | koeficient změny cen |

$$ZCU = 39\,580,- \text{ Kč} \times 0,80 \times 2,318 = \mathbf{73\,397,152 \text{ Kč}}$$

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

$$B / C \times 100,$$

kde

B skutečné stáří stavby,

C celková předpokládaná životnost stavby.

Stáří stavby **108** let

Životnost **108** let

Opotřebení $108 / 108 \times 100 \% = 85,00 \text{ } ^{\text{*)}} \%$

^{*)} byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení $73\,397,152 \text{ Kč} \times (100 \% - 85,00 \%) = 11\,009,57 \text{ Kč}$

Morální opotřebení

Morální opotřebení **0,00 %**

Cena stavby po odpočtu morálního opotřebení $11\,009,57 \text{ Kč} \times (100 \% - 0,00 \%) = 11\,009,57 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$pp = 0,80 \times 0,644 = 0,515$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $11\,009,57 \text{ Kč} \times 0,515 = 5\,669,93 \text{ Kč}$

Administrativní cena položky N.1.2.2 (kopaná studna) 5 669,93 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.2.4. Venkovní úpravy č.p. 182

B.1.2.4.1. Vodovodní přípojka (1)

Základní cena upravená venkovní úpravy se podle § 18 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K_5 koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2222**

SKP

Typ úpravy **1.1.6.2 přípojka vody DN 40 mm - potrubí plastické**

ZC = **385,- Kč/m**

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový

$K_i = 2,318$ koeficient změny cen

ZCU = 385,- Kč/m x 0,80 x 2,318 = **713,944 Kč/m**

$P_{mj} = 18,00$ m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

713,944 Kč/m x 18,00 m = **12 850,99 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **60** let

Životnost **60** let

Opotřebení $60 / 60 \times 100 \% = 85,00 \text{ } ^{\text{*)}} \%$

^{*)} byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení

12 850,99 Kč x (100 % - 85,00 %) = **1 927,65 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$

index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$

index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$pp = 0,80 \times 0,644 = 0,515$

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

1 927,65 Kč x 0,515 = **992,74 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.1 (vodovodní přípojka 1) je 992,74 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.2.4.2. Vodovodní přípojka (2)

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2222**

SKP

Typ úpravy **1.1.6.2 přípojka vody DN 40 mm - potrubí plastické**

ZC = **385,- Kč/m**

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový

$K_i = 2,318$ koeficient změny cen

ZCU = 385,- Kč/m x 0,80 x 2,318 = **713,944 Kč/m**

$P_{mj} = 5,00$ m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

713,944 Kč/m x 5,00 m = **3 569,72 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **15** let

Životnost **55** let

Opotřebení $15 / 55 \times 100 \% = 27,273 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení

3 569,72 Kč x (100 % - 27,273 %) = **2 596,15 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$

index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$

index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$pp = 0,80 \times 0,644 = 0,515$

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

2 596,15 Kč x 0,515 = **1 337,02 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.2 (vodovodní přípojka 2) je 1 337,02 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.2.4.3. Domácí vodárna



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2222**
SKP
Typ úpravy **1.3 domácí vodárna Darling**

ZC = **12 000,- Kč/kus**

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový
 $K_i = 2,318$ koeficient změny cen

ZCU = 12 000,- Kč/kus x 0,80 x 2,318 = **22 252,80 Kč/kus**

$P_{mj} = 1,00$ kus počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 22 252,80 Kč/kus x 1,00 kus = **22 252,80 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let
Životnost **30** let
Opotřebení $18 / 30 \times 100 \% = 60,00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení 22 252,80 Kč x (100 % - 60,00 %) = **8 901,12 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

$pp = 0,80 \times 0,644 = 0,515$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $8\,901,12 \text{ Kč} \times 0,515 = 4\,584,08 \text{ Kč}$

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.3 (domácí vodárna) je 4 584,08 Kč.

B.1.2.4.4. Přípojka kanalizace (splaškové)

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**

SKP

Typ úpravy **2.1.2 přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí kameninové**

ZC = **1 450,- Kč/m**

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový

$K_i = 2,311$ koeficient změny cen

ZCU = $1\,450,- \text{ Kč/m} \times 0,80 \times 2,311 = 2\,680,76 \text{ Kč/m}$

$P_{mj} = 12,00 \text{ m}$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $2\,680,76 \text{ Kč/m} \times 12,00 \text{ m} = 32\,169,12 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **60** let

Životnost **80** let

Opotřebení $60 / 80 \times 100 \% = 75,00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $32\,169,12 \text{ Kč} \times (100 \% - 75,00 \%) = 8\,042,28 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$pp = 0,80 \times 0,644 = 0,515$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $8\,042,28 \text{ Kč} \times 0,515 = 4\,141,77 \text{ Kč}$

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.4 (přípojka kanalizace splaškové) je 4 141,77 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.2.4.5. Přípojka kanalizace (dešťové)

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**

SKP

Typ úpravy **2.1.2 přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí kameninové**

ZC = **1 450,- Kč/m**

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový

$K_i = 2,311$ koeficient změny cen

ZCU = 1 450,- Kč/m x 0,80 x 2,311 = **2 680,76 Kč/m**

$P_{mj} = 10 + 32 + 6 = 48,00$ m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 680,76 Kč/m x 48,00 m = **128 676,48 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let

Životnost **80** let

Opotřebení 18 / 80 x 100 % = **22,50 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 128 676,48 Kč x (100 % - 22,50 %) = **99 724,27 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$pp = 0,80 \times 0,644 = 0,515$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 99 724,27 Kč x 0,515 = **51 358,- Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.5 (přípojka kanalizace dešťové) je 51 358,- Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.2.4.6. Šachty kanalizace



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**

SKP

Typ úpravy **2.2.2 kanalizační šachta skružená z prefa dílců včetně poklopu - hloubka 3.00 m**

ZC = **9 450,- Kč/kus**

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový

$K_i = 2,311$ koeficient změny cen

ZCU = 9 450,- Kč/kus x 0,80 x 2,311 = **17 471,16 Kč/kus**

$P_{mj} = 3,00$ kus

počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

17 471,16 Kč/kus x 3,00 kus = **52 413,48 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let

Životnost **80** let

Opotřebení $18 / 80 \times 100 \% = 22,50 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení

52 413,48 Kč x (100 % - 22,50 %) = **40 620,45 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$

index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$

index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

$$pp = 0,80 \times 0,644 = \mathbf{0,515}$$

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

$$40\,620,45 \text{ Kč} \times 0,515 = \mathbf{20\,919,53 \text{ Kč}}$$

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.6 (šachty kanalizace) je 20 919,53 Kč.

B.1.2.4.7. Septik



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**

SKP

Typ úpravy **2.4.2 septik z monolitického i montovaného betonu nad 15.00 m³ OP**

ZC = **2 800,- Kč/m³ OP**

$K_5 = \mathbf{0,80}$ koeficient polohový

$K_i = \mathbf{2,311}$ koeficient změny cen

ZCU = 2 800,- Kč/m³ OP x 0,80 x 2,311 = **5 176,64 Kč/m³ OP**

$P_{mj} = 3 \times 5 \times 4,5 = \mathbf{67,50 \text{ m}^3 \text{ OP}}$

počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

$$5\,176,64 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP} \times 67,50 \text{ m}^3 \text{ OP} = \mathbf{349\,423,20 \text{ Kč}}$$

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **15 let**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Životnost **80** let
Opotřebení $15 / 80 \times 100 \% = 18,75 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $349\,423,20 \text{ Kč} \times (100 \% - 18,75 \%) = 283\,906,35 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$pp = 0,80 \times 0,644 = 0,515$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $283\,906,35 \text{ Kč} \times 0,515 = 146\,211,77 \text{ Kč}$

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.7 (septik) je 146 211,77 Kč.

B.1.2.4.8. Pískový filtr

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**
SKP
Typ úpravy **2.6.2 odkalovací nádrž přes 2 m³ OP**

ZC = 4 420,- Kč/m³ OP

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový
 $K_i = 2,311$ koeficient změny cen

$ZCU = 4\,420,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP} \times 0,80 \times 2,311 = 8\,171,696 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$

$P_{mj} = 2 \times 1 \times 1,5 = 3,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $8\,171,696 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP} \times 3,00 \text{ m}^3 \text{ OP} = 24\,515,09 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **15** let
Životnost **60** let
Opotřebení $15 / 60 \times 100 \% = 25,00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $24\,515,09 \text{ Kč} \times (100 \% - 25,00 \%) = 18\,386,32 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"
 $pp = 0,80 \times 0,644 = 0,515$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu
Cena stavby $18\,386,32 \text{ Kč} \times 0,515 = 9\,468,95 \text{ Kč}$

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.8 (pískový filtr) je 9 468,95 Kč.

B.1.2.4.9. Přípojka NN

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2224**
SKP
Typ úpravy **3.1.6 elektropřípojka 3 fázová, přípojka NN kabel AI 25 mm² zemní kabel**

ZC = **195,- Kč/m**

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový
 $K_i = 2,214$ koeficient změny cen

ZCU = $195,- \text{ Kč/m} \times 0,80 \times 2,214 = 345,384 \text{ Kč/m}$

$P_{mj} = 25,00 \text{ m}$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $345,384 \text{ Kč/m} \times 25,00 \text{ m} = 8\,634,60 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **40** let
Životnost **60** let
Opotřebení $40 / 60 \times 100 \% = 66,667 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $8\,634,60 \text{ Kč} \times (100 \% - 66,667 \%) = 2\,878,17 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$pp = 0,80 \times 0,644 = 0,515$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $2\,878,17 \text{ Kč} \times 0,515 = 1\,482,26 \text{ Kč}$

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.9 (přípojka NN) je 1 482,26 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.2.4.10. Rozvodná skříň NN

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2224**

SKP

Typ úpravy **3.3.5 pris skříň pro venkovní kabelové rozvody NN (3x400/230V) pro přípojkovou skříň SP5**

ZC = **5 830,- Kč/kus**

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový

$K_i = 2,214$ koeficient změny cen

ZCU = 5 830,- Kč/kus x 0,80 x 2,214 = **10 326,096 Kč/kus**

$P_{mj} = 1,00$ kus počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 10 326,096 Kč/kus x 1,00 kus = **10 326,10 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let

Životnost **50** let

Opotřebení 18 / 50 x 100 % = **36,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 10 326,10 Kč x (100 % - 36,00 %) = **6 608,70 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$pp = 0,80 \times 0,644 = 0,515$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 6 608,70 Kč x 0,515 = **3 403,48 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.10 (rozvodná skříň NN) je 3 403,48 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.2.4.11. Parkoviště

Charakteristika venkovní úpravy



CZ-CC **211**
SKP **46.23.11.5**
Typ úpravy **8.3.18 zatravňovací tvárnice polovegetační**

ZC = **340,- Kč/m²**

K₅ = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,242** koeficient změny cen

ZCU = 340,- Kč/m² x 0,80 x 2,242 = **609,824 Kč/m²**

P_{mj} = 6 x 2,5 x 6 = **90,00 m²** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby **609,824 Kč/m² x 90,00 m² = 54 884,16 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let
Životnost **40** let
Opotřebení **18 / 40 x 100 % = 45,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení **54 884,16 Kč x (100 % - 45,00 %) = 30 186,29 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515**

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

30 186,29 Kč x 0,515 = **15 545,94 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.11 (parkoviště) je 15 545,94 Kč.

B.1.2.4.12. Zpevněné plochy (1)



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC

211

SKP

46.23.11.5

Typ úpravy

8.3.6 plocha s povrchem dlážděným z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z MC

ZC = **255,- Kč/m²**

K₅ = **0,80**

koeficient polohový

K_i = **2,242**

koeficient změny cen

ZCU = 255,- Kč/m² x 0,80 x 2,242 = **457,368 Kč/m²**

P_{mj} = 17 x 4,5 = **76,50 m²**

počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

457,368 Kč/m² x 76,50 m² = **34 988,65 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **40** let

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Životnost **50** let
Opotřebenění $40 / 50 \times 100 \% = 80,00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebenění $34\,988,65 \text{ Kč} \times (100 \% - 80,00 \%) = 6\,997,73 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$pp = 0,80 \times 0,644 = 0,515$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $6\,997,73 \text{ Kč} \times 0,515 = 3\,603,83 \text{ Kč}$

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.12 (zpevněné plochy - 1) je 3 603,83 Kč.

B.1.2.4.13. Zpevněné plochy (2)



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**
SKP **46.23.11.5**
Typ úpravy **8.3.6 plocha s povrchem dlážděným z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z MC**

ZC = **255,- Kč/m²**

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový
 $K_i = 2,242$ koeficient změny cen

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

$$\text{ZCU} = 255,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,80 \times 2,242 = \mathbf{457,368 \text{ Kč/m}^2}$$

$$P_{mj} = 5,5 \times 7 = \mathbf{38,50 \text{ m}^2}$$

počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

$$457,368 \text{ Kč/m}^2 \times 38,50 \text{ m}^2 = \mathbf{17\ 608,67 \text{ Kč}}$$

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let

Životnost **50** let

Opotřebení $18 / 50 \times 100 \% = \mathbf{36,00 \%}$

Cena stavby po odpočtu opotřebení

$$17\ 608,67 \text{ Kč} \times (100 \% - 36,00 \%) = \mathbf{11\ 269,55 \text{ Kč}}$$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$$I_T = \mathbf{0,80}$$

index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$$I_P = \mathbf{0,644}$$

index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$$pp = 0,80 \times 0,644 = \mathbf{0,515}$$

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

$$11\ 269,55 \text{ Kč} \times 0,515 = \mathbf{5\ 803,82 \text{ Kč}}$$

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.13 (zpevněné plochy - 2) je 5 803,82 Kč.

B.1.2.4.14. Zpevněné plochy (3)



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**
SKP **46.23.11.5**
Typ úpravy **8.2.1 plocha s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm**

ZC = **235,- Kč/m²**

K₅ = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,242** koeficient změny cen

ZCU = 235,- Kč/m² x 0,80 x 2,242 = **421,496 Kč/m²**

P_{mj} = 4 x 10 + 2,5 x 6 + 2,5 x 7 = **72,50 m²** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 421,496 Kč/m² x 72,50 m² = **30 558,46 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **40** let
Životnost **50** let
Opotřebení 40 / 50 x 100 % = **80,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 30 558,46 Kč x (100 % - 80,00 %) = **6 111,69 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 6 111,69 Kč x 0,515 = **3 147,52 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.14 (zpevněné plochy - 3) je 3 147,52 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.2.4.15. Odvodňovací rygol



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**
SKP **46.23.11**
Typ úpravy **10.4 rigol z betonových desek, lože z betonu**

ZC = **225,- Kč/m**

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový
 $K_i = 2,242$ koeficient změny cen

ZCU = 225,- Kč/m x 0,80 x 2,242 = **403,56 Kč/m**

$P_{mj} = 25 + 15 + 18 + 8 + 5 = 71,00 \text{ m}$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby **403,56 Kč/m x 71,00 m = 28 652,76 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let
Životnost **40** let
Opotřebení $18 / 40 \times 100 \% = 45,00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení **28 652,76 Kč x (100 % - 45,00 %) = 15 759,02 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515**

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

15 759,02 Kč x 0,515 = **8 115,90 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.15 (odvodňovací rygol) je 8 115,90 Kč.

B.1.2.4.16. Přístřešek na popelnice



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242051**

SKP **46.39.99**

Typ úpravy **23.1 altán zahradní, dřevěná vázaná konstrukce, lehká výplň stěn, popř. pouze částečná, podlaha, střecha**

ZC = **3 250,- Kč/m² ZP**

K₅ = **0,80** koeficient polohový

K_i = **2,292** koeficient změny cen

ZCU = 3 250,- Kč/m² ZP x 0,80 x 2,292 = **5 959,20 Kč/m² ZP**

P_{mj} = 1,8 x 1,2 = **2,16 m² ZP**

počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

5 959,20 Kč/m² ZP x 2,16 m² ZP = **12 871,87 Kč**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **10** let
Životnost **50** let
Opotřebení $10 / 50 \times 100 \% = \mathbf{20,00 \%}$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $12\,871,87 \text{ Kč} \times (100 \% - 20,00 \%) = \mathbf{10\,297,50 \text{ Kč}}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = \mathbf{0,80}$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = \mathbf{0,644}$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$pp = 0,80 \times 0,644 = \mathbf{0,515}$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $10\,297,50 \text{ Kč} \times 0,515 = \mathbf{5\,303,21 \text{ Kč}}$

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.16 (přístřešek na popelnice) je 5 303,21 Kč.

B.1.2.4.17. Vrata oplocení



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**
SKP **46.21.64.4**
Typ úpravy **14.5 vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků**

ZC = **3 420,- Kč/kus**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový
 $K_i = 2,292$ koeficient změny cen

ZCU = 3 420,- Kč/kus x 0,80 x 2,292 = **6 270,912 Kč/kus**

$P_{mj} = 1,00$ kus počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 6 270,912 Kč/kus x 1,00 kus = **6 270,91 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby 18 let
Životnost 30 let
Opotřebení $18 / 30 \times 100 \% = 60,00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení 6 270,91 Kč x (100 % - 60,00 %) = **2 508,36 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$pp = 0,80 \times 0,644 = 0,515$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 2 508,36 Kč x 0,515 = **1 291,81 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.17 (vrata oplocení) je 1 291,81 Kč.

B.1.2.4.18. Drenáže

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 215342
SKP 46.24.12.6
Typ úpravy 5.2.3 drenáž z trubek PVC 110 mm

ZC = 75,- Kč/m

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový
 $K_i = 2,084$ koeficient změny cen

ZCU = 75,- Kč/m x 0,80 x 2,084 = **125,04 Kč/m**

$P_{mj} = 8 + 8 = 16,00$ m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 125,04 Kč/m x 16,00 m = **2 000,64 Kč**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let
Životnost **40** let
Opotřebení $18 / 40 \times 100 \% = 45,00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $2\,000,64 \text{ Kč} \times (100 \% - 45,00 \%) = 1\,100,35 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$pp = 0,80 \times 0,644 = 0,515$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $1\,100,35 \text{ Kč} \times 0,515 = 566,68 \text{ Kč}$

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.18 (drenáže) je 566,68 Kč.

B.1.2.4.19. Vodoměrná šachta (rezerva)

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2222**

SKP

Typ úpravy **1.2 vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem**

ZC = **3 500,- Kč/m³ OP**

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový

$K_i = 2,318$ koeficient změny cen

ZCU = $3\,500,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP} \times 0,80 \times 2,318 = 6\,490,40 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$

$P_{mj} = 3,14 \times 0,6 \times 0,6 \times 2 = 2,26 \text{ m}^3 \text{ OP}$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $6\,490,40 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP} \times 2,26 \text{ m}^3 \text{ OP} = 14\,668,30 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **15** let
Životnost **40** let
Opotřebení $15 / 40 \times 100 \% = 37,50 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $14\,668,30 \text{ Kč} \times (100 \% - 37,50 \%) = 9\,167,69 \text{ Kč}$

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$pp = 0,80 \times 0,644 = 0,515$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $9\,167,69 \text{ Kč} \times 0,515 = 4\,721,36 \text{ Kč}$

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.19 (vodoměrná šachta - rezerva) je 4 721,36 Kč.

B.1.2.4.20. Přípojka horkovodu (rezerva)

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2222**

SKP

Typ úpravy **7.1 potrubí tepelné izolované DN 40**

ZC = **120,- Kč/m**

$K_5 = 0,80$ koeficient polohový

$K_i = 2,318$ koeficient změny cen

ZCU = $120,- \text{ Kč/m} \times 0,80 \times 2,318 = 222,528 \text{ Kč/m}$

$P_{mj} = 22,00 \text{ m}$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $222,528 \text{ Kč/m} \times 22,00 \text{ m} = 4\,895,62 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **15 let**

Životnost **40 let**

Opotřebení $15 / 40 \times 100 \% = 37,50 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $4\,895,62 \text{ Kč} \times (100 \% - 37,50 \%) = 3\,059,76 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515**

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

3 059,76 Kč x 0,515 = **1 575,78 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.20 (přípojka horkovodu - rezerva) je 1 575,78 Kč.

Administrativní cena položky B.1.2.4 (venkovní úpravy č.p. 182) je 293 575,45 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.2.5. Pozemky lokality 2

Pozemek p.č. st. 261

Výměra pozemku : 818 m²

Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba, budova č.p. 182, objekt občanské vybavenosti, poštovní adresa Oldřichov v Hájích č.p. 182

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 790/2

Výměra pozemku : 884 m²

Druh pozemku : ostatní plocha

Způsob využití : manipulační plocha

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ : bez zápisu

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 795

Výměra pozemku : 178 m²

Druh pozemku : ostatní plocha

Způsob využití : ostatní komunikace

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ : bez zápisu

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitosti (definované položkami shora) jsou zapsány na listu vlastnictví č. 319 pro katastrální území a obec Oldřichov v Hájích.

Nemovitosti (shora) jsou ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Pozemky ve funkčním celku se stavbou a stavebním pozemkem (pod stavbou).

Popis pozemku – viz A.1.2 a A.2.2.



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst.

1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \square P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \square P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \square P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Je-li součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím, větší než 1000 m², vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce

$$R = (200 + 0,8 \times \square vp) / \square vp,$$

kde

R redukční koeficient,

vp výměra pozemků ve funkčním celku.

Základní cena stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 se podle § 3 písm. b) určí podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku,

ZC_v základní cena stavebního pozemku uvedená v příloze č. 2 tabulce č. 1,

O₁ hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v příloze č. 2 v tabulce č. 2,

O₂ hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O₃ hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O₄ hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,

O₅ hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O₆ hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Vyjmenovaná obec **Liberec**

$ZC_v = 2\,340,- \text{ Kč/m}^2$

| Znak | kvalitativní pásmo | | hodnota a koef. |
|----------------|--------------------|---|-----------------------|
| O ₁ | IV. | Velikost obce podle počtu obyvatel: 501 - 1000 obyvatel | 0,65 |
| O ₂ | IV. | Hospodářsko-správní význam obce: ostatní obce | 0,60 |
| O ₃ | IV. | Poloha obce: obec vzdálená od hranice vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | 1,01 |
| O ₄ | III. | Technická infrastruktura v obci: elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn | 0,70 |
| O ₅ | II. | Dopravní obslužnost obce: železniční zastávka a autobusová zastávka | 0,95 |
| O ₆ | V. | Občanská vybavenost obce: minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) | 0,85 |

$ZC = 2\,340,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,65 \times 0,60 \times 1,01 \times 0,70 \times 0,95 \times 0,85 = 521,- \text{ Kč/m}^2$ podle § 3 písm. b)

Výpočet indexu cenového porovnání

$I_T = 0,80$ index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P_i |
|-------------------|--------------------|--|-------------|
| 1. | I. | Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | -0,01 |
| 2. | I. | Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ | -0,02 |
| 3. | I. | Ztížené základové podmínky: hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu | -0,01 |
| 4. | I. | Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo | 0,00 |
| 5. | I. | Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání | 0,00 |
| 6. | I.* | Ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu | -0,01 |
| $I_O = 1 + -0,05$ | | | 0,95 |

$I_P = 0,644$ index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

$I = 0,80 \times 0,95 \times 0,644 = 0,489$ index cenového porovnání

$R = (200 + 0,8 \times 1\,880,00 \text{ m}^2) / 1\,880,00 \text{ m}^2 = 0,906$ redukční koeficient

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

$$\text{ZCU} = 521,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,489 \times 0,906 = \mathbf{230,821 \text{ Kč/m}^2}$$

| Pol. číslo | popis | výměra pozemku [m ²] | cena pozemku [Kč] |
|------------|--------------|----------------------------------|-------------------|
| 1 | p.č. st. 261 | 818 | 188 811,58 |
| 2 | p.č. 790/2 | 884 | 204 045,76 |
| 3 | p.č. 795 | 178 | 41 086,14 |
| Celkem | | 1 880 | 433 943,48 |

Administrativní cena položky B.1.2.5 (pozemky lokality 2) je 433 943,48 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.2.6. Trvalé porosty lokality 2

Ocenění trvalých porostů zjednodušenou metodikou.

Cena porostu se podle § 47 odst. 5 zjistí jako součin zjištěné ceny pokravné plochy tohoto porostu a koeficientu **0,065**.

ZCU pozemku s porostem **230,821 Kč/m²**
Výměra pozemku **1 880 m²**

| Pol. číslo | popis | výměry | pokravná plocha [m ²] |
|------------------------|-----------------------|--------|-----------------------------------|
| kpl | smíšený trvalý porost | 190 | 190,00 |
| Pokravná plocha celkem | | | 190,00 |

Výchozí cena $230,821 \text{ Kč/m}^2 \times 190,00 \text{ m}^2 \times 0,065 = \mathbf{2\ 850,64 \text{ Kč}}$

Administrativní cena položky B.1.2.6 (trvalé porosty lokality 2) je 2 850,64 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.3. Lokalita 3 – Desná

B.1.3.1. Chata č.ev. 402

Budova č.ev. 402, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa
Soušská č.ev. 402, Desná

Stavba leží na pozemku p.č. 1810

Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

Výměra pozemku : 70 m²

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 939 pro katastrální území Desná III, obec Desná.

Nemovitosti (shora) je ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Cena stavby se určí porovnávacím způsobem podle § 34 podle vzorce

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P,$$

kde

CS_P cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor,

ZCU základní cena upravená stavby,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty se podle § 36 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{10}$,

V_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 25 tabulky č. 2.

Charakteristika stavby

Poloha **Liberecký kraj 2 001 - 10 000 obyvatel**

$ZC = 1\,678,- \text{ Kč/m}^3$ základní cena podle přílohy č. 25

Stáří stavby **45** let (stavba z roku 1971)

Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_V příloha č. 25, tabulka č. 2

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | V_i |
|---|--------------------|--|-------|
| 0. | I. | Typ stavby: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1. NP | F |
| 1. | II. | Druh stavby: rekreační chata | 0,00 |
| 2. | II. | Svislé konstrukce: dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně | -0,03 |
| Dřevěná konstrukce oboustranně obíjená, zvenčí kulatina zevnitř hobra s tapetou | | | |
| 3. | I. | Střešní konstrukce: krov neumožňující zřízení podkroví | -0,01 |
| Ploché sedlové vazník | | | |
| 4. | II. | Napojení stavby na sítě: elektr. proud, voda, žumpa (septik) | 0,00 |
| 5. | II. | Vybavení: pouze WC suché nebo i mimo stavbu | -0,06 |
| 6. | II. | Vytápění stavby: lokální vytápění | 0,00 |
| Kamna na tuhá paliva + přímotopy | | | |
| 7. | III. | Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m ² včetně): příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty | 0,00 |
| Minimální příslušenství | | | |
| 8. | III. | Výměra pozemků užívané se stavbou: nad 400 m ² | 0,03 |
| 9. | I. | Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu | -0,10 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

| | | |
|---|----|---|
| Stáří a stav chaty významně snižuje cenu celku. Jde původně o objekt zařízení staveniště přirekonstrukci Soušské přehrady. Srážka 10% (z celkem 15% maximálně možných). | | |
| Celkem | | -0,17 |
| 10. | V. | Stavebně-technický stav: stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) 0,40 x 0,775¹⁾ |
| Viz stáří stavby a její původní účel | | |

$$^1) 1 - 0,005 \times 45 = 0,775$$

$$I_V = (1 + -0,17) \times 0,40 \times 0,775 = \mathbf{0,257}$$

$$ZCU = 1\,678,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,257 = \mathbf{431,246 \text{ Kč/m}^3}$$

Obestavěný prostor

| Popis | výměry | obestavěný prostor [m ³] |
|---------------------------|---|--------------------------------------|
| 1. NP | (4,85 x 10,34) x (2,71 + (0,5 x (3,43 - 2,71))) | 153,96 |
| Obestavěný prostor celkem | | 153,96 |

$$\text{Výchozí cena stavby} \quad 431,246 \text{ Kč/m}^3 \times 153,96 \text{ m}^3 = \mathbf{66\,394,63 \text{ Kč}}$$

Výpočet koeficientů trhu a polohy

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | P_i |
|--|--|-------------|
| 1. | III. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka je vyšší než nabídka | 0,03 |
| Poptávka po rekreačních objektech v lokalitě je obecně vyšší než jejich nabídka. Přirážka 0,03% (z celkem 0,06 možných). | | |
| 2. | V. Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00 |
| 3. | II. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0,00 |
| Stabilizované území | | |
| 4. | III.* Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): pozitivní | 0,02 |
| Majetek bez majetkových vad - přirážka 2 % (z celkem 4% maximálně možných) | | |
| 5. | I.* Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): vlivy snižující cenu | -0,10 |
| Mimořádně energeticky náročná stavba (s obvodovým pláštěm a střechou bez tepelné izolace). Srážka 10%(z celkem 30% možných). | | |
| 6. | IV. Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1,00 |
| $I_T = 1,00 \times (1 + -0,05)$ | | 0,95 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P_i |
|--|--------------------|--|--------------|
| 1. | | Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: stavby pro rodinnou rekreaci | 0,85 |
| 2. | III. | Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rekreační oblasti | 0,05 |
| 3. | III. | Poloha pozemku v obci: okrajové části obce | 0,05 |
| 4. | II. | Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | -0,05 |
| Napojení pouze na elektro NN a vodovod. Ostatní sítě nejsou k dispozici. | | | |
| 5. | III. | Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | 0,00 |
| 6. | VII. | Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | 0,00 |
| 7. | I. | Osobní hromadná doprava: zastávka ve vzdálenosti od 1001 m | -0,01 |
| 8. | II. | Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 0,00 |
| Lokalita nemá možnost komerčního využití - je užívána pouze pro vlastní potřeby klubu mládeže. | | | |
| 9. | II. | Obyvatelstvo: bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10. | I. | Nezaměstnanost: vyšší než je průměr v kraji | 0,00 |
| 11. | II. | Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů | 0,00 |
| $I_p = 0,85 \times (1 + 0,04)$ | | | 0,884 |

Cena stavby

66 394,63 Kč x 0,95 x 0,884 = **55 758,21 Kč****Administrativní cena položky B.1.3.1 (chata č.ev. 402) je 55 758,21 Kč.**

Poznámka : v administrativní ceně stavby č. ev 402 zjištěné výše použitou metodou (porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky) je obsažena i cena za venkovní úpravy a inženýrské sítě náležící k oceňované stavbě. V tomto případě (lokality 3) jde o přípojky elektro NN a vodovodu, venkovní suchý záchod, dřevník, venkovní ohniště se sezením, hřiště, parkovací plocha apod. Tato poznámka platí i pro cenu stavby č.ev 403.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.3.2. Chata č.ev. 403

Budova č.ev. 403, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa

Soušská č.ev. 403, Desná

Stavba leží na pozemku p.č. 1811

Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

Výměra pozemku : 74 m²

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 939 pro katastrální území Desná III, obec Desná.

Nemovitosti (shora) je ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Charakteristika stavby

Poloha **Liberecký kraj 2 001 - 10 000 obyvatel**

ZC = **1 678,- Kč/m³** základní cena podle přílohy č. 25

Stáří stavby **45** let (stavba z roku 1971)

Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_v příloha č. 25, tabulka č. 2

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | V _i |
|---|--------------------|--|----------------------------|
| 0. | I. | Typ stavby: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1. NP | F |
| 1. | II. | Druh stavby: rekreační chata | 0,00 |
| 2. | II. | Svislé konstrukce: dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně | -0,03 |
| Dřevěná konstrukce oboustranně obíjená, zvenčí kulatina zevnitř hobra s tapetou | | | |
| 3. | I. | Střešní konstrukce: krov neumožňující zřízení podkroví | -0,01 |
| Plochý sedlový vazník | | | |
| 4. | II. | Napojení stavby na sítě: elektr. proud, voda, žumpa (septik) | 0,00 |
| 5. | II. | Vybavení: pouze WC suché nebo i mimo stavbu | -0,06 |
| 6. | II. | Vytápění stavby: lokální vytápění | 0,00 |
| Přímotopy | | | |
| 7. | III. | Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m ² včetně): příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty | 0,00 |
| Minimální příslušenství | | | |
| 8. | III. | Výměra pozemků užívané se stavbou: nad 400 m ² | 0,03 |
| 9. | I. | Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu | -0,10 |
| Stáří a stav chaty významně snižuje cenu celku. Jde původně o objekt zařízení staveniště přirekonstrukci Soušské přehrady. Srážka 10% (z celkem 15% maximálně možných). | | | |
| Celkem | | | -0,17 |
| 10. | V. | Stavebně-technický stav: stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) | 0,40 x 0,775 ^{*)} |
| Viz stáří stavby a její původní účel | | | |

^{*)} $1 - 0,005 \times 45 = 0,775$

$I_v = (1 + -0,17) \times 0,40 \times 0,775 = \mathbf{0,257}$

$ZCU = 1\,678,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,257 = \mathbf{431,246 \text{ Kč/m}^3}$

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Obestavěný prostor

| Popis | výměry | obestavěný prostor [m ³] |
|---------------------------|---|--------------------------------------|
| 1. NP | (4,85 x 10,44) x (2,74 + (0,5 x (3,43 - 2,74))) | 156,21 |
| Obestavěný prostor celkem | | 156,21 |

Výchozí cena stavby $431,246 \text{ Kč/m}^3 \times 156,21 \text{ m}^3 = \mathbf{67\ 364,94 \text{ Kč}}$

Výpočet koeficientů trhu a polohy

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | P_i |
|---|--|-------------|
| 1. | III. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka je vyšší než nabídka | 0,03 |
| Poptávka po rekreačních objektech v lokalitě je obecně vyšší než jejich nabídka. Přirážka 0,03% (z celkem 0,06 možných). | | |
| 2. | V. Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00 |
| 3. | II. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0,00 |
| Stabilizované území | | |
| 4. | III.* Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): pozitivní | 0,02 |
| Majetek bez majetkových vad - přirážka 2 % (z celkem 4% maximálně možných) | | |
| 5. | I.* Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): vlivy snižující cenu | -0,15 |
| Mimořádně energeticky náročná stavba (s obvodovým pláštěm a střechou bez tepelné izolace). Srážka 10%. Objekt bez komína (bez možnosti vytápění kamny). Srážka 5%. Srážka 15%(z celkem 30% možných). | | |
| 6. | IV. Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1,00 |
| $I_T = 1,00 \times (1 + -0,10)$ | | 0,90 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P_i |
|--|--------------------|--|--------------|
| 1. | | Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: stavby pro rodinnou rekreaci | 0,85 |
| 2. | III. | Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rekreační oblasti | 0,05 |
| 3. | III. | Poloha pozemku v obci: okrajové části obce | 0,05 |
| 4. | II. | Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | -0,05 |
| Napojení pouze na elektro NN a vodovod. Ostatní sítě nejsou k dispozici. | | | |
| 5. | III. | Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | 0,00 |
| 6. | VII. | Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | 0,00 |
| 7. | I. | Osobní hromadná doprava: zastávka ve vzdálenosti od 1001 m | -0,01 |
| 8. | II. | Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 0,00 |
| Lokalita nemá možnost komerčního využití - je užívána pouze pro vlastní potřeby klubu mládeže. | | | |
| 9. | II. | Obyvatelstvo: bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10. | I. | Nezaměstnanost: vyšší než je průměr v kraji | 0,00 |
| 11. | II. | Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů | 0,00 |
| $I_p = 0,85 \times (1 + 0,04)$ | | | 0,884 |

Cena stavby

67 364,94 Kč x 0,90 x 0,884 = **53 595,55 Kč****Administrativní cena položky B.1.3.2 (chata č.ev. 403) je 53 595,55 Kč.**

Poznámka : v administrativní ceně stavby č. ev 403 zjištěné výše použitou metodou (porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky) je obsažena i cena za venkovní úpravy a inženýrské sítě náležící k oceňované stavbě. V tomto případě (lokality 3) jde o přípojky elektro NN a vodovodu, venkovní suchý záchod, dřevník, venkovní ohniště se sezením, hřiště, parkovací plocha apod. Tato poznámka platí i pro cenu stavby č.ev 402.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.3.3. Pozemky lokality 3

Pozemek p.č. 1810

Výměra pozemku : 70 m²

Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba, budova č.ev. 402, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa Soušská č.ev. 402, Desná

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 1811

Výměra pozemku : 74 m²

Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba, budova č.ev. 403, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa Soušská č.ev. 403, Desná

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 1812

Výměra pozemku : 5089 m²

Druh pozemku : ostatní plocha

Způsob využití : sportoviště a rekreační plocha

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ : bez zápisu

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitosti (definované položkami shora) jsou zapsány na listu vlastnictví č. 939 pro katastrální území Desná III, obec Desná.

Nemovitosti (shora) jsou ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Pozemky ve funkčním celku se stavbami a stavebními pozemky (pod stavbami).
Popis pozemků – viz A.1.3 a A.2.3.



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \square P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \square P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \square P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Je-li součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím, větší než 1000 m², vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce

$$R = (200 + 0,8 \times \square vp) / \square vp,$$

kde

R redukční koeficient,

vp výměra pozemků ve funkčním celku.

Základní cena stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 se podle § 3 písm. b) určí podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku,

ZC_v základní cena stavebního pozemku uvedená v příloze č. 2 tabulce č. 1,

O_1 hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v příloze č. 2 v tabulce č. 2,

O_2 hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_3 hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_4 hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,

O_5 hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_6 hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Vyjmenovaná obec **Jablonec nad Nisou**

$ZC_v = 1\,190,- \text{ Kč/m}^2$

| Znak | kvalitativní pásmo | | hodnota koef. |
|----------------|--------------------|---|---------------|
| O ₁ | II. | Velikost obce podle počtu obyvatel: 2001 – 5000 obyvatel | 0,80 |
| O ₂ | IV. | Hospodářsko-správní význam obce: ostatní obce | 0,60 |
| O ₃ | V. | Poloha obce: nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | 1,00 |
| O ₄ | III. | Technická infrastruktura v obci: elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn | 0,70 |
| O ₅ | III. | Dopravní obslužnost obce: železniční, nebo autobusová zastávka | 0,90 |
| O ₆ | V. | Občanská vybavenost obce: minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) | 0,85 |

$ZC = 1\,190,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,80 \times 0,60 \times 1,00 \times 0,70 \times 0,90 \times 0,85 = 306,- \text{ Kč/m}^2$ podle § 3 písm. b)

Výpočet indexu cenového porovnání

$I_T = 0,95$ index trhu položky "B.1.3.1. Chata č.ev. 402"

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P _i |
|-------------------|--------------------|---|----------------|
| 1. | II. | Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití | 0,00 |
| 2. | IV. | Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace | 0,00 |
| 3. | III. | Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky | 0,00 |
| 4. | III. | Chráněná území a ochranná pásma: chráněná krajinná oblast 2) v 1. a 2. zóně, nebo národní park 3) | -0,01 |
| 5. | I. | Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání | 0,00 |
| 6. | II. | Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů | 0,00 |
| $I_O = 1 + -0,01$ | | | 0,99 |

$I_P = 0,884$ index polohy položky "B.1.3.1. Chata č.ev. 402"

$I = 0,95 \times 0,99 \times 0,884 = 0,831$ index cenového porovnání

$R = (200 + 0,8 \times 5\,233,00 \text{ m}^2) / 5\,233,00 \text{ m}^2 = 0,838$ redukční koeficient

$ZCU = 306,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,831 \times 0,838 = 213,092 \text{ Kč/m}^2$

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

| Pol. číslo | popis | výměra pozemku [m ²] | cena pozemku [Kč] |
|------------|-----------|----------------------------------|---------------------|
| 1 | p.ř. 1810 | 70 | 14 916,44 |
| 2 | p.č. 1811 | 74 | 15 768,81 |
| 3 | p.č. 1812 | 5 089 | 1 084 425,19 |
| Celkem | | 5 233 | 1 115 110,44 |

Administrativní cena položky B.1.3.3 (pozemky lokality 3) je 1 115 110,44 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.3.4. Trvalé porosty p.č. 1812

Ocenění trvalých porostů zjednodušenou metodikou.

Cena porostu se podle § 47 odst. 5 zjistí jako součin zjištěné ceny pokravné plochy tohoto porostu a koeficientu **0,065**.

ZCU pozemku s porostem **213,092 Kč/m²**
Výměra pozemku **5 233 m²**

| Pol. číslo | popis | výměry | pokravná plocha [m ²] |
|------------------------|--------------------------|--------|-----------------------------------|
| 1 | trvalé porosty p.č. 1812 | 1020 | 1 020,00 |
| Pokravná plocha celkem | | | 1 020,00 |

Výchozí cena $213,092 \text{ Kč/m}^2 \times 1\,020,00 \text{ m}^2 \times 0,065 = \mathbf{14\,128,- \text{ Kč}}$

Administrativní cena položky B.1.3.4 (trvalé porosty p.č. 1812) je 14 128,- Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.4. Lokalita 4 – Liberec (centrum)

B.1.4.1. Stavba č.p. 36

Budova č.p. 36, objekt občanské vybavenosti, poštovní adresa 5. května
č.p. 36, Liberec

Leží na pozemku p.č. 680

Výměra pozemku : 247 m²

Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

Způsob ochrany nemovitosti : památková zóna – budova a pozemek v
památkové zóně

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 9983 pro katastrální
území Liberec.

Nemovitost (shora) je ve vlastnictví Domu dětí a mládeže Větrník
Liberec I, příspěvkové organizace, Riegrova 1278/16, Liberec



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053
PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Cena stavby se podle § 10 a 11 určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS cena stavby,

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem podle vzorce $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$,

ZCU základní cena upravená stavby,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby,

pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce $pp = I_T \times I_P$,

I_T index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená budovy se podle § 12 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K_1 koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce,

K_2 koeficient přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží,

K_3 koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží,

K_4 koeficient vybavení stavby,

K_5 koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika budovy

CZ-CC **1261**

SKP **46.21.16.3..1**

Účel užití **D. budovy pro společenské a kulturní účely**

ZC = **2 611,- Kč/m³**

základní cena podle přílohy č. 8

Konstrukce **1. zděné**

$K_1 = 0,939$

koef. přepočtu ZC podle druhu konstrukce z přílohy

č. 10

Výpočet průměrné zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | zastavěná plocha ZP [m ²] | výška podlaží [m] |
|---------|--|----------------------|
| 1. NP | $7,80 \times 10,45 + 9,55 \times 10,70 + 8,45 \times 10,38 = 271,41$ | 4,90 |

Průměrná ZP podlaží

$$271,41 \text{ m}^2 / 1 = 271,41 \text{ m}^2$$

Průměrná výška

$$1\,329,91 \text{ m}^3 / 271,41 \text{ m}^2 = 4,90 \text{ m}$$

$K_2 = 0,92 + 6,60 / 271,41 = 0,94432$

koef. přepočtu ZC podle průměrné ZP podlaží

$K_3 = 2,10 / 4,90 + 0,30 = 0,72857$

koef. přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Koeficient vybavení stavby K_4 se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snižený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

- objemový podíl přebývajících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,
- je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),
- objemový podíl chybějících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

| Popis provedení konstrukcí a vybavení | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 1. | Základy vč. zemních prací | kamenné bez hydroizolace |
| 2. | Svislé konstrukce | zděné, SDK |
| 3. | Stropy | nejsou |
| 4. | Zastřešení mimo krytinu | ocelové stropnice |
| 5. | Krytiny střech | foliová membrána |
| 6. | Klempířské konstrukce | standard |
| 7. | Úpravy vnitřních povrchů | standard, omítky, SDK |
| 8. | Úpravy vnějších povrchů | standard, omítka, štuk |
| 9. | Vnitřní obklady keramické | standard |
| 10. | Schody | nejsou |
| 11. | Dveře | standard |
| 12. | Vrata | nejsou |
| 13. | Okna | výlohy do ulice |
| 14. | Povrch podlah | standard |
| 15. | Vytápění | ústřední (plyn) |
| 16. | Elektroinstalace | 220 + 380 V |
| 17. | Bleskosvod | standard |
| 18. | Vnitřní vodovod | standard |
| 19. | Vnitřní kanalizace | standard |
| 20. | Vnitřní plynovod | standard |
| 21. | Ohřev teplé vody | standard |
| 22. | Vybavení kuchyní | standard |
| 23. | Vnitřní hyg. zař. včetně WC | standard |
| 24. | Výtahy | nejsou |
| 25. | Ostatní | nejsou |
| 26. | Instalační pref. jádra | nejsou |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

| | | |
|-----|------------------------|-----------------|
| 27. | Přebývající konstrukce | technologie VZT |
|-----|------------------------|-----------------|

| Pol. číslo | název konstrukce, vybavení | zařazení konstrukce | objemový podíl upravený |
|-------------------|----------------------------|---------------------|--------------------------------|
| 1. | Základy vč. zemních prací | podstandard | -0,063 |
| 3. | Stropy | chybějící | -0,082 x 1,852 |
| 10. | Schody | chybějící | -0,033 x 1,852 |
| 12. | Vrata | chybějící | -0,000 x 1,852 |
| 24. | Výtahy | chybějící | -0,014 x 1,852 |
| 25. | Ostatní | chybějící | -0,054 x 1,852 |
| 26. | Instalační pref. jádra | chybějící | -0,000 x 1,852 |
| 27. | Přebývající konstrukce | | +0,05344 ¹⁾ x 1,852 |
| n ^{*)} = | | | -0,30295 |

^{*)} neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef. K₄ nemají vliv

Výše objemového podílu konstrukce se vypočte z ceny konstrukce CK podle vzorce
 $CK / (OP \times ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_5 \times K_i)$

¹⁾ **277 000,- Kč** / (1 329,71 m³ x 2 611,- Kč/m³ x 0,939 x 0,94432 x 0,72857 x 1,10 x 2,101)

K₄ = 1 + (0,54 x -0,30295) = **0,83641** koeficient vybavení

K₅ = **1,10** koeficient polohový
 K_i = **2,101** koeficient změny cen

ZCU = 2 611,- Kč/m³ x 0,939 x 0,94432 x 0,72857 x 0,83641 x 1,10 x 2,101 = **3 260,625 Kč/m³**

Obestavěný prostor

| Popis | výměry | obestavěný prostor [m ³] |
|---------------------------|--|--------------------------------------|
| 1. NP | 81,51 x 4,9 + 102,19 x 4,9 + 87,67 x 4,9 | 1 329,71 |
| Obestavěný prostor celkem | | 1 329,71 |

Výchozí cena stavby $3 260,625 \text{ Kč/m}^3 \times 1 329,71 \text{ m}^3 = \mathbf{4 335 685,67 \text{ Kč}}$

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení v procentech se zjistí analytickou metodou podle vzorce

$$\frac{B}{C} \times 100 \times A,$$

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
 Rozhodný den : 11.3.2016
 Objednatel posudku : Liberecký kraj

kde

- A objemové podíly konstrukcí a vybavení upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ,
 B skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,
 C předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení.

| Pol. číslo | název konstrukce, vybavení | A | B | C | opotřebení [%] |
|-------------------|---------------------------------|------------------------|-----|-----|-------------------|
| 1. | Základy vč. zemních prací - P | 0,063 x 0,46 / 0,83641 | 116 | 150 | 2,67945 |
| 2. | Svislé konstrukce - S | 0,172 / 0,83641 | | | |
| | | x 80 % | 116 | 150 | 12,72231 |
| | | x 20 % | 12 | 40 | 1,23384 |
| 3. | Stropy - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 4. | Zastřešení mimo krytinu - S | 0,059 / 0,83641 | | | |
| | | x 50 % | 12 | 100 | 0,42324 |
| | | x 50 % | 46 | 100 | 1,62241 |
| 5. | Krytiny střech - S | 0,028 / 0,83641 | 12 | 50 | 0,80343 |
| 6. | Klempířské konstrukce - S | 0,006 / 0,83641 | 12 | 50 | 0,17216 |
| 7. | Úpravy vnitřních povrchů - S | 0,07 / 0,83641 | 12 | 60 | 1,67382 |
| 8. | Úpravy vnějších povrchů - S | 0,036 / 0,83641 | 12 | 50 | 1,03299 |
| 9. | Vnitřní obklady keramické - S | 0,021 / 0,83641 | 12 | 50 | 0,60258 |
| 10. | Schody - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 11. | Dveře - S | 0,039 / 0,83641 | 12 | 50 | 1,11907 |
| 12. | Vrata - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 13. | Okna - S | 0,057 / 0,83641 | 12 | 50 | 1,63556 |
| 14. | Povrch podlah - S | 0,032 / 0,83641 | 12 | 60 | 0,76517 |
| 15. | Vytápění - S | 0,052 / 0,83641 | 12 | 40 | 1,86511 |
| 16. | Elektroinstalace - S | 0,059 / 0,83641 | 12 | 40 | 2,11619 |
| 17. | Bleskosvod - S | 0,003 / 0,83641 | 12 | 50 | 0,08608 |
| 18. | Vnitřní vodovod - S | 0,032 / 0,83641 | 12 | 40 | 1,14776 |
| 19. | Vnitřní kanalizace - S | 0,031 / 0,83641 | 12 | 40 | 1,11189 |
| 20. | Vnitřní plynovod - S | 0,004 / 0,83641 | 12 | 40 | 0,14347 |
| 21. | Ohřev teplé vody - S | 0,019 / 0,83641 | 12 | 40 | 0,68148 |
| 22. | Vybavení kuchyní - S | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 23. | Vnitřní hyg. zař. včetně WC - S | 0,034 / 0,83641 | 12 | 20 | 2,439 |
| 24. | Výtahy - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 25. | Ostatní - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 26. | Instalační pref. jádra - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 27. | Přebývací konstrukce | 0,05344 / 0,83641 | 12 | 40 | 1,91676 |
| Opotřebení celkem | | | | | 37,99379 % |

Cena stavby po odpočtu opotřebení 4 335 685,67 Kč x (100 % - 37,99379 %) = **2 688 394,36 Kč**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

| | |
|---------------------------------|--|
| $I_T = 1,06$ | index trhu položky "B.1.4.3. Pozemek p.č. 680" |
| $I_P = 1,09$ | index polohy položky "B.1.4.3. Pozemek p.č. 680" |
| $pp = 1,06 \times 1,09 = 1,155$ | koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu |
| Cena stavby | $2\,688\,394,36 \text{ Kč} \times 1,155 = 3\,105\,095,49 \text{ Kč}$ |

Administrativní ceny položky B.1.4.1 (stavba č.p. 36) je 3 105 095,49 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.4.2. Venkovní úpravy u č.p. 36

Souhrnné ocenění všech venkovních úprav budovy č.p. 36.

Jedná se o ocenění přípojek inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektro NN, telefon, ...) a zpevněných ploch před a za objektem.

Výpočet ceny venkovní úpravy podle § 18 odst. 2. Cena stavby se určí jako část z ceny stavby ve funkčním celku.

Cena stavby se stanoví jako **3,50 %** z ceny **3 105 095,49 Kč** stavby ve funkčním celku.
 $0,035 \times 3\,105\,095,49 \text{ Kč} = 108\,678,34 \text{ Kč}$

Administrativní ceny položky B.1.4.2 (venkovní úpravy u č.p. 36) je 108 678,34 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.1.4.3. Pozemek p.č. 680

Pozemek p.č. 680

Výměra pozemku : 247 m²

Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba č.p. 36, objekt občanské vybavenosti, poštovní adresa 5. května č.p. 36, Liberec

Způsob ochrany nemovitosti : památková zóna – budova a pozemek v památkové zóně

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (definovaná položkou shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 9983 pro katastrální území Liberec.

Nemovitost (shora) je ve vlastnictví Domu dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvkové organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Pozemek ve funkčním celku se stavbou.

Popis pozemku – viz A.1.4 a A.2.4.



Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \square P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

I_o index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_o = 1 + \sum P_i$,
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_p index polohy se určí podle vzorce $I_p = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Vyjmenovaná oblast **Liberec 1**

ZC = 3 200,- Kč/m²

podle § 3 písm. a)

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P_i |
|---|--------------------|---|-------------|
| 1. | III. | Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka je vyšší než nabídka | 0,03 |
| 2. | V. | Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00 |
| Nezastavěný pozemek ve funkčním celku s klubem mládeže a navazující na venkovní hřiště tohoto klubu | | | |
| 3. | II. | Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0,00 |
| Stabilizované území. | | | |
| 4. | III.* | Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): pozitivní | 0,03 |
| Nemovitost je definována bez majetkových vad. | | | |
| 5. | II. | Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů | 0,00 |
| 6. | IV. | Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1,00 |
| $I_T = 1,00 \times (1 + 0,06)$ | | | 1,06 |

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_o příloha č. 3, tabulka č. 2

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P_i |
|-------------------|--------------------|---|-------------|
| 1. | II. | Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití | 0,00 |
| 2. | III. | Svažitosť pozemku a expozice: svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ | -0,01 |
| 3. | III. | Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky | 0,00 |
| 4. | I. | Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněná území a ochranné pásmo | 0,00 |
| 5. | I. | Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání | 0,00 |
| 6. | II. | Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů | 0,00 |
| $I_o = 1 + -0,01$ | | | 0,99 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P_i |
|--|--------------------|---|-------------|
| 1. | | Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel | 1,00 |
| 2. | II. | Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: obchodní centra | 0,02 |
| 3. | I. | Poloha pozemku v obci: střed obce – centrum obce | 0,03 |
| 4. | I. | Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00 |
| 5. | I. | Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 0,00 |
| 6. | V. | Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | 0,00 |
| 7. | IV. | Osobní hromadná doprava: mHD – centrum obce | 0,03 |
| 8. | II. | Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 0,00 |
| Znalec nepředpokládá komerční využití předmětného pozemku. | | | |
| 9. | II. | Obyvatelstvo: bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10. | III. | Nezaměstnanost: nižší než je průměr v kraji | 0,01 |
| 11. | II. | Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů | 0,00 |
| $I_p = 1,00 \times (1 + 0,09)$ | | | 1,09 |

$I = 1,06 \times 0,99 \times 1,09 = \mathbf{1,144}$ index cenového porovnání

ZCU = 3 200,- Kč/m² x 1,144 = **3 660,80 Kč/m²**

| Pol. číslo | popis | výměra pozemku [m ²] | cena pozemku [Kč] |
|------------|-------|----------------------------------|-------------------|
| 1 | 680 | 247 | 904 217,60 |
| Celkem | | 247 | 904 217,60 |

Administrativní ceny položky B.1.4.3 (pozemek p.č. 680) je 904 217,60 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Rekapitulace administrativní ceny (dle B.1)

| | |
|--|-------------------------|
| B.1.1.1. Pozemek p.č. 2924/4 | 3 928 339,28 Kč |
| B.1.1.2. Trvalé porosty na p.p.č. 2924/4 | 25 633,89 Kč |
| B.1.1. Lokalita 1 celkem | 3 953 973,17 Kč |
| | |
| B.1.2.1. Budova č.p. 182 | 3 380 663,55 Kč |
| B.1.2.2. Kopaná studna | 5 669,93 Kč |
| B.1.2.3. Vrtaná studna | 130 198,76 Kč |
| B.1.2.4. Venkovní úpravy č.p. 182 | 293 575,45 Kč |
| B.1.2.5. Pozemky lokality 2 | 433 943,48 Kč |
| B.1.2.6. Trvalé porosty u č.p. 182 | 2 850,64 Kč |
| B.1.2. Lokalita 2 celkem | 4 246 901,81 Kč |
| | |
| B.1.3.1. Chata č.ev. 402 | 55 758,21 Kč |
| B.1.3.2. Chata č.ev. 403 | 53 595,55 Kč |
| B.1.3.3. Pozemky lokality 3 | 1 115 110,44 Kč |
| B.1.3.4. Trvalé porosty p.č. 1812 | 14 128,00 Kč |
| B.1.3. Lokalita 3 celkem | 1 238 592,20 Kč |
| | |
| B.1.4.1. Stavba č.p. 36 | 3 105 095,49 Kč |
| B.1.4.2. Venkovní úpravy u č.p. 36 | 108 678,34 Kč |
| B.1.4.3. Pozemek p.č. 680 | 904 217,60 Kč |
| B.1.4. Lokalita 4 celkem | 4 117 991,43 Kč |
| | |
| B.1. Lokality 1 ÷ 4 celkem | 13 557 457,18 Kč |
| | |
| Celkem po zaokrouhlení | 13 557 460,00 Kč |

Celková administrativní cena (dle B.1) zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je **13 557 460,- Kč**.

To je slovy **třináctmilionpětsetpadesátsedmtisícčtyřistašedesát** korun.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.2. Cena obvyklá

B.2.1. Lokalita 1 – Liberec (Lidové Sady)

V této položce znalec oceňuje nemovitosti lokality 1.
Jedná se o :

Pozemek p.č. 2924/4
Výměra pozemku : 1793 m²
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : zeleň
Způsob ochrany nemovitosti : památková zóna - pozemek v památkové zóně
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 4053 pro katastrální území Liberec.

Nemovitost (shora) je ve vlastnictví Libereckého kraje.

Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Popis oceňované nemovitosti včetně grafických výstupů a fotodokumentace stavu jsou uvedeny v předchozích částech tohoto ocenění.

Znalec posuzuje oceňovanou nemovitost s cenami podle skutečných inzerátů nabízejících typově podobné pozemky v Liberci. Znalec použil 7 inzerátů jako vstupy pro další posouzení. Všechny inzeráty byly staženy z internetových stránek realitních kanceláří, každý z inzerátů je identifikován (adresa, ID, datum stažení). Všechny inzeráty byly staženy s použitím filtru „stavební pozemky“. Po prvotní úpravě (vyškrtnutím inzerátů s nejvyšší a nejnižší nabídkou) zbylo 5 vzorků.

Všechny inzeráty použité jako vzorky jsou součástí příloh.

Přehled použitých vzorků je uveden v následujících dvou (vzájemně navazujících) tabulkách.

| číslo vzorku | město | lokalita | druh pozemku | výměra pozemku (m ²) | cena pozemku z inzerátu (Kč) | JC (Kč/m ²) |
|--------------|---------|-------------|--------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| 1 | Liberec | Ruprechtice | stavební | 2377 | 1 850 000 | 778,29 |
| 2 | Liberec | D. Hanychov | stavební | 1251 | 1 800 000 | 1 438,85 |
| 3 | Liberec | St. Harcov | stavební | 467 | 950 000 | 2 034,26 |
| 4 | Liberec | Ruprechtice | stavební | 1100 | 1 200 000 | 1 090,91 |
| 5 | Liberec | Ruprechtice | stavební | 4851 | 8 731 800 | 1 800,00 |

| číslo vzorku | svažitost pozemku | Příjezd (A/N) | IS (A/N) | UP (A/N) | adresa použitých stránek | ID inzerátu | datum stažení |
|--------------|-------------------|---------------|----------|----------|--|-------------|---------------|
| 1 | S | A | N | n | www.mmreality.cz | 468144 | 24.3.2016 |
| 2 | R | A | A | A | www.mmreality.cz | 511467 | 24.3.2016 |
| 3 | MS | A | Č | n | www.mmreality.cz | 510176 | 24.3.2016 |
| 4 | S | A | N | n | www.mmreality.cz | 494159 | 24.3.2016 |
| 5 | S | A | Č | n | www.mmreality.cz | 495740 | 24.3.2014 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Vysvětlivky k výše použitým pojmům a zkratkám v tabulkách (výše) :

JC : jednotková cena, cena za 1 m² pozemku

Svažitost : svažitost pozemku, S = svažité, MS = mírně svažité, R = rovinatý, n = neuvedeno (z dostupných podkladů nelze odhadovat)

Příjezd : možnost dopravního napojení posuzovaného pozemku, A = ano, je napojen nebo má (technicky a vlastnický) možnost být napojen, N = není napojen, n = neuvedeno

IS : možnost napojení posuzovaného pozemku na inženýrské sítě, minimálně na vodovod, kanalizaci a elektro NN, A = ano, je napojen nebo má (technicky a vlastnický) možnost být napojen, N = není napojen, Č = částečně, je napojen alespoň na některé inženýrské sítě, n = neuvedeno

UP : posuzovaný pozemek je v platném územním plánu určen k zastavění, A = je ano, napojen nebo má (technicky a vlastnický) možnost být napojen, N = není napojen, n = neuvedeno

Obvyklá cena (tržní hodnota) oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,

C_{vz} cena vzorku,

K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,

V_{vz} výměra vzorku,

V_{poz} výměra oceňovaného pozemku,

K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|----------------|---------------------|--------------------------|
| 1 | pozemek p.č. 2924/4 | 1 793 |
| Celková výměra | | 1 793 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Vzorek 1. Pozemek 1 - LBC - Ruprechtice (1)

Nabídková cena **1 850 000,- Kč**
K_v = **0,94** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|----------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 | Liberec - Ruprechtice (1) | 2 377 |
| Celková výměra | | 2 377 |

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Ostatní vlivy prodeje | 0 | | |
| 1 | Poloha | -10 | | |
| 1 | Vztah k územnímu plánu | -5 | | |
| 1 | Velikost pozemku | +5 | | |
| 2 | Svažitost pozemku | 0 | | |
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | 0 | | |
| 2 | Dopravní dostupnost | +2 | | |
| 2 | Dostupnost IS | -2 | | |
| 1 | Vliv okolí | +3 | -7 | |
| 2 | Zátěže na pozemku | 0 | 0 | |
| K _f = 0,93 x 1,00 = | | | | 0,93 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 1 850 000,- Kč x 0,94 / 2 377,00 m² x 1 793,00 m² / 0,93 = **1 410 483,- Kč**
Míra shody (váha) **1**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Vzorek 2. Pozemek 2 - LBC - D. Hanychov

Nabídková cena **1 800 000,- Kč**
K_v = **0,94** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuvezeno**

Výměry

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|----------------|-----------------------|--------------------------|
| 1 | Liberec - D. Hanychov | 1 251 |
| Celková výměra | | 1 251 |

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Ostatní vlivy prodeje | 0 | | |
| 1 | Poloha | -10 | | |
| 1 | Vztah k územnímu plánu | 0 | | |
| 1 | Velikost pozemku | -5 | | |
| 2 | Svažitost pozemku | +3 | | |
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | 0 | | |
| 2 | Dopravní dostupnost | +2 | | |
| 2 | Dostupnost IS | 0 | | |
| 1 | Vliv okolí | +3 | -12 | |
| 2 | Zátěže na pozemku | 0 | +5 | |
| K _f = 0,88 x 1,05 = | | | | 0,924 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 1 800 000,- Kč x 0,94 / 1 251,00 m² x 1 793,00 m² / 0,924 = **2 624 529,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Vzorek 3. Pozemek- LBC - St. Harcov

Nabídková cena **950 000,- Kč**
K_v = **0,90** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|----------------|----------------------|--------------------------|
| 1 | Liberec - St. Harcov | 467 |
| Celková výměra | | 467 |

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Ostatní vlivy prodeje | 0 | | |
| 1 | Poloha | -5 | | |
| 1 | Vztah k územnímu plánu | -5 | | |
| 1 | Velikost pozemku | -10 | | |
| 2 | Svažitost pozemku | +1 | | |
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | 0 | | |
| 2 | Dopravní dostupnost | +2 | | |
| 2 | Dostupnost IS | -1 | | |
| 1 | Vliv okolí | +3 | -17 | |
| 2 | Zátěže na pozemku | 0 | +2 | |
| K _f = 0,83 x 1,02 = | | | | 0,8466 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 950 000,- Kč x 0,90 / 467,00 m² x 1 793,00 m² / 0,8466 = **3 877 495,- Kč**
Míra shody (váha) **1**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Vzorek 4. Pozemek - LBC - Ruprechtice (2)

Nabídková cena **1 200 000,- Kč**
K_v = **0,94** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuveveno**

Výměry

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|----------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 | Liberec - Ruprechtice (2) | 1 100 |
| Celková výměra | | 1 100 |

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Ostatní vlivy prodeje | 0 | | |
| 1 | Poloha | -10 | | |
| 1 | Vztah k územnímu plánu | -5 | | |
| 1 | Velikost pozemku | -5 | | |
| 2 | Svažitost pozemku | 0 | | |
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | 0 | | |
| 2 | Dopravní dostupnost | +2 | | |
| 2 | Dostupnost IS | -2 | | |
| 1 | Vliv okolí | +3 | -17 | |
| 2 | Zátěže na pozemku | 0 | 0 | |
| K _f = 0,83 x 1,00 = | | | | 0,83 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 1 200 000,- Kč x 0,94 / 1 100,00 m² x 1 793,00 m² / 0,83 = **2 215 229,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Vzorek 5. Pozemek - Liberec - Ruprechtice (3)

Nabídková cena **8 731 800,- Kč**
K_v = **0,90** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|----------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 | Liberec - Ruprechtice (3) | 4 851 |
| Celková výměra | | 4 851 |

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Ostatní vlivy prodeje | 0 | | |
| 1 | Poloha | -10 | | |
| 1 | Vztah k územnímu plánu | -5 | | |
| 1 | Velikost pozemku | +15 | | |
| 2 | Svažitost pozemku | 0 | | |
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | 0 | | |
| 2 | Dopravní dostupnost | +2 | | |
| 2 | Dostupnost IS | -1 | | |
| 1 | Vliv okolí | +3 | +3 | |
| 2 | Zátěže na pozemku | 0 | +1 | |
| K _f = 1,03 x 1,01 = | | | | 1,0403 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 8 731 800,- Kč x 0,90 / 4 851,00 m² x 1 793,00 m² / 1,0403 = **2 792 137,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

| | |
|--|-----------------------|
| Vzorek 1. Pozemek 1 - LBC - Ruprechtice (1) | 1 410 483,- Kč |
| Vzorek 2. Pozemek 2 - LBC - D. Hanychov | 2 624 529,- Kč |
| Vzorek 3. Pozemek- LBC - St. Harcov | 3 877 495,- Kč |
| Vzorek 4. Pozemek - LBC - Ruprechtice (2) | 2 215 229,- Kč |
| Vzorek 5. Pozemek - Liberec - Ruprechtice (3) | 2 792 137,- Kč |
| | |
| Vážený průměr hodnot | 2 568 971,- Kč |
| | |
| Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) oceňovaného pozemku | 2 569 000,- Kč |
| Tuto hodnotu považuje znalec za cenu obvyklou. | |

Obvyklá cena položky B.2.1 (lokality 1) je 2 569 000,- Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.2.2. Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích

V této položce znalec oceňuje nemovitosti lokality 2.
Jedná se o :

Pozemek p.č. st. 261

Výměra pozemku : 818 m²

Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba, budova č.p. 182, objekt občanské vybavenosti, poštovní adresa Oldřichov v Hájích č.p. 182

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 790/2

Výměra pozemku : 884 m²

Druh pozemku : ostatní plocha

Způsob využití : manipulační plocha

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ : bez zápisu

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 795

Výměra pozemku : 178 m²

Druh pozemku : ostatní plocha

Způsob využití : ostatní komunikace

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ : bez zápisu

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitosti (shora) jsou zapsány na listu vlastnictví č. 319 pro katastrální území a obec Oldřichov v Hájích.

Nemovitosti (shora) jsou ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Popis oceňované nemovitosti včetně grafických výstupů a fotodokumentace stavu jsou uvedeny v předchozích částech tohoto ocenění.

Znalec posuzuje oceňovanou nemovitost s cenami podle skutečných inzerátů nabízejících typově podobné pozemky v Liberci. Znalec použil 7 inzerátů jako vstupy pro další posouzení. Všechny inzeráty byly staženy z internetových stránek realitních kanceláří, každý z inzerátů je identifikován (adresa, ID, datum stažení). Všechny inzeráty byly staženy s použitím filtru „restaurace, penziony, provozní objekty“. Po prvotní úpravě (vyškrtnutím inzerátů s nejvyšší a nejnižší nabídkou) zbylo 5 vzorků. Všechny inzeráty použité jako vzorky jsou součástí příloh.

Přehled použitých vzorků je uveden v následujících třech (vzájemně navazujících) tabulkách.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

| vzorek č. | lokalita 1 | lokalita 2 | typ objektu | charakter | cena |
|-----------|---------------|---------------|-------------|------------------------------|-----------|
| 1 | Chrastava | Nová Ves | penzion | 4 pokoje + společ zázemí | 3 650 000 |
| 2 | Semily | Paseky n J | hotel | restaurace + 8 pokojů | 4 790 000 |
| 3 | Hejnice | Hejnice | penzion | řeznictví + bufet + 5 pokojů | 3 640 000 |
| 4 | Jablonné v P. | Jablonné v P. | restaurace | restaurace + 7 pokojů | 4 650 000 |
| 5 | Semily | Poniklá | restaurace | restaurace + 4 pokoje + BJ | 2 000 000 |

| vzorek č. | lokalita 2 | počet NP | počet lůžek | užitná plocha | zastavěná plocha (m2) | plocha pozemků (m2) |
|-----------|---------------|----------|-------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| 1 | Nová Ves | 2 | 12 | 450 | 495 | 2000 |
| 2 | Paseky n J. | 2 | 28 | 473 | 520 | 900 |
| 3 | Hejnice | 3 | n | 350 | 385 | 1000 |
| 4 | Jablonné v P. | 3 | n | 500 | 550 | 2200 |
| 5 | Poniklá | 3 | 14 | 1159 | 425 | 1200 |

| vzorek č. | lokalita 2 | adresa | ID | datum stažení inzerátu |
|-----------|---------------|--|--------|------------------------|
| 1 | Nová Ves | www.mmreality.cz | 513208 | 2.4.2016 |
| 2 | Paseky n J. | www.mmreality.cz | 503272 | 2.4.2016 |
| 3 | Hejnice | www.mmreality.cz | 490741 | 2.4.2016 |
| 4 | Jablonné v P. | www.mmreality.cz | 454875 | 2.4.2016 |
| 5 | Poniklá | www.mmreality.cz | 496900 | 2.4.2016 |

Vysvětlivky k výše použitým pojmům a zkratkám v tabulkách (výše) :

Zastavěná plocha : plocha pozemku pod stavbou v m2

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,

C_{vz} cena vzorku,

K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,

V_{vz} výměra vzorku,

V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,

K_f cenotvorný koeficient.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **po převažující rekonstrukci**
Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **387,00 m²**
Zastavěná plocha **387,00 m²**
Obestavěný prostor **40 350,00 m³**

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|-------------|--------------------------|
| 1 | p.č.st. 261 | 818 |
| 2 | p.č. 790/2 | 884 |
| 3 | p.č. 795 | 178 |
| Celkem | | 1 880 |

Vzorek 1 - Nová Ves

Nabídková cena **3 650 000,- Kč**
K_u = **0,94** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **neuveдено**
Stav **po převažující rekonstrukci**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **495,00 m²**

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|------------------|--------------------------|
| 1 | stavební pozemek | 1 200 |
| Celkem | | 1 200 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | +3 | | |
| 2 | Umístění v rámci mikroregionu | +4 | | |
| 3 | Provozní náklady, možnosti ekonom. využití | +2 | | |
| 2 | Stavebně technický stav | +2 | | |
| 3 | Vliv celoročního provozu | +2 | +4 | |
| 2 | Vliv příslušenství | -2 | | |
| 2 | Vliv chyby v inzerátu | -3 | | |
| 2 | Vliv velikosti a podlažnosti | -4 | | |
| 1 | Existence poptávky (trhu) | +2 | +5 | |
| 2 | Vliv velikosti pozemku | -1 | -4 | |
| K _f = 1,05 x 0,96 x 1,04 = | | | | 1,04832 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 3\,650\,000,- \text{ Kč} \times 0,94 / 495,00 \text{ m}^2 \times 387,00 \text{ m}^2 / 1,04832 = \mathbf{2\,558\,778,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **2**

Vzorek 2 - Paseky n.J.

Nabídková cena **4 790 000,- Kč**
K_u = **0,94** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **po převažující rekonstrukci**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **520,00 m²**

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|------------------|--------------------------|
| 1 | stavební pozemek | 900 |
| Celkem | | 900 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | +3 | | |
| 2 | Umístění v rámci mikroregionu | +3 | | |
| 3 | Provozní náklady, možnosti ekonom. využití | +1 | | |
| 2 | Stavebně technický stav | +2 | | |
| 3 | Vliv celoročního provozu | +2 | +3 | |
| 2 | Vliv příslušenství | -1 | | |
| 2 | Vliv chyby v inzerátu | -3 | | |
| 2 | Vliv velikosti a podlažnosti | -2 | | |
| 1 | Existence poptávky (trhu) | +2 | +5 | |
| 2 | Vliv velikosti pozemku | -3 | -4 | |
| K _f = 1,05 x 0,96 x 1,03 = | | | | 1,03824 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 4\,790\,000,- \text{ Kč} \times 0,94 / 520,00 \text{ m}^2 \times 387,00 \text{ m}^2 / 1,03824 = \mathbf{3\,227\,552,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **3**

Vzorek 3 - Hejnice

Nabídková cena **3 640 000,- Kč**
K_u = **0,94** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **po převažující rekonstrukci**
Vlastnictví **jiné**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **385,00 m²**

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|------------------|--------------------------|
| 1 | stavební pozemek | 1 000 |
| Celkem | | 1 000 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | +1 | | |
| 2 | Umístění v rámci mikroregionu | 0 | | |
| 3 | Provozní náklady, možnosti ekonom. využití | +1 | | |
| 2 | Stavebně technický stav | +2 | | |
| 3 | Vliv celoročního provozu | +3 | +4 | |
| 2 | Vliv příslušenství | -1 | | |
| 2 | Vliv chyby v inzerátu | -3 | | |
| 2 | Vliv velikosti a podlažnosti | -3 | | |
| 1 | Existence poptávky (trhu) | +1 | +2 | |
| 2 | Vliv velikosti pozemku | -3 | -8 | |
| K _f = 1,02 x 0,92 x 1,04 = | | | | 0,97594 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 3\,640\,000,- \text{ Kč} \times 0,94 / 385,00 \text{ m}^2 \times 387,00 \text{ m}^2 / 0,97594 = \mathbf{3\,524\,166,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **3**

Vzorek 4 - Jablonné v Podj

Nabídková cena **4 650 000,- Kč**
K_u = **0,94** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **po částečné rekonstrukci**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **550,00 m²**

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|------------------|--------------------------|
| 1 | stavební pozemek | 2 200 |
| Celkem | | 2 200 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | +2 | | |
| 2 | Umístění v rámci mikroregionu | +1 | | |
| 3 | Provozní náklady, možnosti ekonom. využití | 0 | | |
| 2 | Stavebně technický stav | -1 | | |
| 3 | Vliv celoročního provozu | 0 | 0 | |
| 2 | Vliv příslušenství | -1 | | |
| 2 | Vliv chyby v inzerátu | -3 | | |
| 2 | Vliv velikosti a podlažnosti | -1 | | |
| 1 | Existence poptávky (trhu) | 0 | +2 | |
| 2 | Vliv velikosti pozemku | 0 | -5 | |
| K _f = 1,02 x 0,95 x 1,00 = | | | | 0,969 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 4\,650\,000,- \text{ Kč} \times 0,94 / 550,00 \text{ m}^2 \times 387,00 \text{ m}^2 / 0,969 = \mathbf{3\,173\,988,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **3**

Vzorek 5 - Poniklá

Nabídková cena **2 000 000,- Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **po částečné rekonstrukci**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **425,00 m²**

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|------------------|--------------------------|
| 1 | stavební pozemek | 1 200 |
| Celkem | | 1 200 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | 0 | | |
| 2 | Umístění v rámci mikroregionu | 0 | | |
| 3 | Provozní náklady, možnosti ekonom. využití | 0 | | |
| 2 | Stavebně technický stav | -1 | | |
| 3 | Vliv celoročního provozu | 0 | 0 | |
| 2 | Vliv příslušenství | -1 | | |
| 2 | Vliv chyby v inzerátu | -3 | | |
| 2 | Vliv velikosti a podlažnosti | -1 | | |
| 1 | Existence poptávky (trhu) | 0 | 0 | |
| 2 | Vliv velikosti pozemku | -3 | -9 | |
| K _f = 1,00 x 0,91 x 1,00 = | | | | 0,91 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 2\,000\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 425,00 \text{ m}^2 \times 387,00 \text{ m}^2 / 0,91 = \mathbf{2\,001\,293,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

| | |
|---|-----------------------|
| Vzorek 1 - Nová Ves | 2 558 778,- Kč |
| Vzorek 2 - Paseky n.J. | 3 227 552,- Kč |
| Vzorek 3 - Hejnice | 3 524 180,- Kč |
| Vzorek 4 - Jablonné v Podj | 3 173 988,- Kč |
| Vzorek 5 - Poniklá | 2 001 293,- Kč |
| Vážený průměr hodnot | 3 074 667,- Kč |
| Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti | 3 075 000,- Kč |

Tuto hodnotu považuje znalec za cenu obvyklou.

Obvyklá cena položky B.2.2 (lokalita 2) je 3 075 000,- Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.2.3. Lokalita 3 - Desná

V této položce znalec oceňuje nemovitosti lokality 3.
Jedná se o :

Pozemek p.č. 1810

Výměra pozemku : 70 m²

Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba, budova č.ev. 402, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa Soušská č.ev. 402, Desná

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 1811

Výměra pozemku : 74 m²

Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba, budova č.ev. 403, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa Soušská č.ev. 403, Desná

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 1812

Výměra pozemku : 5089 m²

Druh pozemku : ostatní plocha

Způsob využití : sportoviště a rekreační plocha

Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ : bez zápisu

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitosti (shora) jsou zapsány na listu vlastnictví č. 939 pro katastrální území Desná III, obec Desná.

Nemovitosti (shora) jsou ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Popis oceňované nemovitosti včetně grafických výstupů a fotodokumentace stavu jsou uvedeny v předchozích částech tohoto ocenění.

Znalec posuzuje oceňovanou nemovitost s cenami podle skutečných inzerátů nabízejících typově podobné nemovitosti (chaty s přilehlými pozemky) v Libereckém kraji. Znalec použil 7 inzerátů jako vstupy pro další posouzení. Všechny inzeráty byly staženy z internetových stránek realitních kanceláří, každý z inzerátů je identifikován (adresa, ID, datum stažení). Všechny inzeráty byly staženy s použitím filtru „chaty“. Všechny inzeráty použité jako vzorky jsou součástí příloh.

Přehled použitých vzorků je uveden v následujících třech (vzájemně navazujících) tabulkách.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

| vzorek č. | okres | lokalita | typ nemovitosti | materiál stavby | cena (Kč) | vytápění |
|-----------|---------------|---------------|-------------------|-----------------|-----------|----------|
| 1 | Česká Lípa | Sosnová | chata se zahradou | dřevostavba | 370 000 | N* |
| 2 | Jablonec n.N. | Janov n.N. | chata se zahradou | dřevostavba | 810 000 | A |
| 3 | Liberec | Nová Ves | chata se zahradou | dřevostavba | 1 550 000 | A |
| 4 | Česká Lípa | Žandov u Č.L. | chata se zahradou | dřevostavba | 325 000 | A |
| 5 | Liberec | Chrastava | chata se zahradou | dřevostavba | 235 000 | A* |

| vzorek č. | lokalita | plocha pozemků | zastavěná plocha | počet NP | IS | příjezd | vytápění | teplá voda |
|-----------|---------------|----------------|------------------|----------|----|---------|----------|------------|
| 1 | Sosnová | 596 | 8 | 1 | Č | A | N* | N* |
| 2 | Janov n.N. | 1300 | 25 | 2 | Č | A | A | A |
| 3 | Nová Ves | 3098 | 39 | 1 | Č | A | A | N |
| 4 | Žandov u Č.L. | 550 | 16 | 1 | Č | A | A | N |
| 5 | Chrastava | 318 | 11 | 1 | Č | A | A* | N |

| vzorek č. | lokalita | ostatní | stav | ID | datum stažení |
|-----------|---------------|----------------------|------|--------|---------------|
| 1 | Sosnová | studna, skleník | 4 | 502723 | 6.4.2016 |
| 2 | Janov n.N. | WC, kolna | 1 | 503146 | 6.4.2016 |
| 3 | Nová Ves | pramen, suchý WC | 1 | 507836 | 6.4.2016 |
| 4 | Žandov u Č.L. | chemický WC, skleník | 2 | 509052 | 6.4.2016 |
| 5 | Chrastava | společný WC | 3 | 513235 | 6.4.2016 |

Vysvětlivky k výše použitým pojmům a zkratkám v tabulkách (výše) :

IS : možnost napojení posuzované nemovitosti na inženýrské sítě, minimálně na vodovod a elektro NN, A = ano, je napojen nebo má (technicky a vlastnický) možnost být napojen, N = není napojen, Č = částečně, je napojen alespoň na některé inženýrské sítě, n = neuváděno

Příjezd : možnost dopravního napojení posuzovaného pozemku, A = ano, je napojen nebo má (technicky a vlastnický) možnost být napojen, N = není napojen, n = neuváděno

Vytápění : posuzovaná nemovitost má možnost vytápění (má instalován zdroj tepla pro vytápění), A = ano, má zdroj tepla, N = nemá, n = neuváděno

Teplá voda : posuzovaná nemovitost má zdroj pro přípravu teplé užitkové vody (TUV), A = ano, má zdroj tepla pro TUV, N = nemá, n = neuváděno

Stav : stavebně – technický stav posuzované nemovitosti – viz tabulka dole

| hodnocení | stav objektu | | |
|-----------|--------------|-----------------------|-------------------------------|
| 1 | velmi dobrý | nový, po rekonstrukci | bez nutných zásahů |
| 2 | dobrý | s pravidelnou údržbou | bez nutných zásahů |
| 3 | špatný | s podceněnou údržbou | předpokládané stavební zásahy |
| 4 | velmi špatný | bez údržby | nutné stavební zásahy |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
 K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba **chata**
 Konstrukce **dřevostavba**
 Stav **dobře udržovaný**
 Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **101,00 m²**
 Obestavěný prostor **310,00 m³**

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|-----------|--------------------------|
| 1 | p.č. 1810 | 70 |
| 2 | p.č. 1811 | 74 |
| 3 | p.č. 1812 | 5 089 |
| Celkem | | 5 233 |

Vzorek 1 - Sosnová

Nabídková cena **370 000,- Kč**
 $K_u = 0,80$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **chata**
 Konstrukce **dřevostavba**
 Stav **zdevastovaný**
 Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **8,00 m²**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
 Rozhodný den : 11.3.2016
 Objednatel posudku : Liberecký kraj

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|--------------------|--------------------------|
| 1 | stavební pozemek 1 | 596 |
| Celkem | | 596 |

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Lokalita | -8 | | |
| 1 | Vliv okolí | -8 | -16 | |
| 2 | Velikost pozemků | -7 | | |
| 2 | Velikost stavby | -8 | -15 | |
| 3 | Konstrukční provedení | 0 | | |
| 3 | Stáří a stav stavby | -8 | | |
| 3 | Vliv příslušenství | 0 | | |
| 3 | vliv podlažnosti stavby | 0 | -8 | |
| K _f = 0,84 x 0,85 x 0,92 = | | | | 0,65688 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 370\,000,- \text{ Kč} \times 0,80 / 8,00 \text{ m}^2 \times 101,00 \text{ m}^2 / 0,65688 = \mathbf{5\,689\,015,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek vzorek 2 - Janov n.N.

Nabídková cena **810 000,- Kč**
K_u = **0,90** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **chata**
Konstrukce **dřevostavba**
Stav **dobře udržovaný**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **25,00 m²**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|--------------------|--------------------------|
| 1 | stavební pozemek 2 | 1 300 |
| Celkem | | 1 300 |

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Lokalita | +3 | | |
| 1 | Vliv okolí | 0 | +3 | |
| 2 | Velikost pozemků | -4 | | |
| 2 | Velikost stavby | -6 | -10 | |
| 3 | Konstrukční provedení | 0 | | |
| 3 | Stáří a stav stavby | +6 | | |
| 3 | Vliv příslušenství | 0 | | |
| 3 | vliv podlažnosti stavby | +5 | +11 | |
| K _f = 1,03 x 0,90 x 1,11 = | | | | 1,02897 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 810\,000,- \text{ Kč} \times 0,90 / 25,00 \text{ m}^2 \times 101,00 \text{ m}^2 / 1,02897 = \mathbf{2\,862\,241,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **3**

Vzorek vzorek 3 - Nová Ves

Nabídková cena **1 550 000,- Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **chata**
Konstrukce **dřevostavba**
Stav **novostavba**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **39,00 m²**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|--------------------|--------------------------|
| 1 | stavební pozemek 3 | 3 098 |
| Celkem | | 3 098 |

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Lokalita | 0 | | |
| 1 | Vliv okolí | 0 | 0 | |
| 2 | Velikost pozemků | -1 | | |
| 2 | Velikost stavby | -4 | -5 | |
| 3 | Konstrukční provedení | 0 | | |
| 3 | Stáří a stav stavby | +8 | | |
| 3 | Vliv příslušenství | 0 | | |
| 3 | vliv podlažnosti stavby | 0 | +8 | |
| K _f = 1,00 x 0,95 x 1,08 = | | | | 1,026 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 1\,550\,000,- \text{ Kč} \times 0,85 / 39,00 \text{ m}^2 \times 101,00 \text{ m}^2 / 1,026 = \mathbf{3\,325\,524,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **3**

Vzorek vzorek 4 - Žandov

Nabídková cena **325 000,- Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **chata**
Konstrukce **dřevostavba**
Stav **dobře udržovaný**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **16,00 m²**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|--------------------|--------------------------|
| 1 | stavební pozemek 4 | 550 |
| Celkem | | 550 |

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Lokalita | -5 | | |
| 1 | Vliv okolí | -3 | -8 | |
| 2 | Velikost pozemků | -7 | | |
| 2 | Velikost stavby | -6 | -13 | |
| 3 | Konstrukční provedení | 0 | | |
| 3 | Stáří a stav stavby | 0 | | |
| 3 | Vliv příslušenství | +1 | | |
| 3 | vliv podlažnosti stavby | 0 | +1 | |
| K _f = 0,92 x 0,87 x 1,01 = | | | | 0,8084 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 325\,000,- \text{ Kč} \times 0,85 / 16,00 \text{ m}^2 \times 101,00 \text{ m}^2 / 0,8084 = \mathbf{2\,157\,135,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **2**

Vzorek vzorek 5 - Chrastava

Nabídková cena **235 000,- Kč**
K_u = **0,90** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **chata**
Konstrukce **dřevostavba**
Stav **neudržovaný**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **11,00 m²**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|--------------------|--------------------------|
| 1 | stavební pozemek 5 | 318 |
| Celkem | | 318 |

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Lokalita | -4 | | |
| 1 | Vliv okolí | -2 | -6 | |
| 2 | Velikost pozemků | -8 | | |
| 2 | Velikost stavby | -6 | -14 | |
| 3 | Konstrukční provedení | 0 | | |
| 3 | Stáří a stav stavby | 0 | | |
| 3 | Vliv příslušenství | -2 | | |
| 3 | vliv podlažnosti stavby | 0 | -2 | |
| K _f = 0,94 x 0,86 x 0,98 = | | | | 0,79223 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 235\,000,- \text{ Kč} \times 0,90 / 11,00 \text{ m}^2 \times 101,00 \text{ m}^2 / 0,79223 = \mathbf{2\,451\,251,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **2**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

| | |
|-----------------------|----------------|
| Vzorek 1 - Sosnová | 5 689 015,- Kč |
| Vzorek 2 - Janov n.N. | 2 862 241,- Kč |
| Vzorek 3 - Nová Ves | 3 325 524,- Kč |
| Vzorek 4 - Žandov | 2 157 125,- Kč |
| Vzorek 5 - Chrastava | 2 451 245,- Kč |

Vážený průměr hodnot **3 042 641,- Kč**

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti **3 043 000,- Kč**
Tuto hodnotu považuje znalec za cenu obvyklou.

Obvyklá cena položky B.2.3 (lokalita 3) je 3 043 000,- Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.2.4. Lokalita 4 – Liberec (centrum)

V této položce znalec oceňuje nemovitosti lokality 4.
Jedná se o :

Pozemek p.č. 680

Výměra pozemku : 247 m²

Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba č.p. 36, objekt občanské vybavenosti,
poštovní adresa 5. května č.p. 36, Liberec

Způsob ochrany nemovitosti : památková zóna – budova a pozemek v
památkové zóně

Omezení vlastnického práva : bez zápisu

Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 9983 pro katastrální
území Liberec.

Nemovitost (shora) je ve vlastnictví Domu dětí a mládeže Větrník
Liberec I, příspěvkové organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Popis oceňované nemovitosti včetně grafických výstupů a fotodokumentace stavu jsou uvedeny
v předchozích částech tohoto ocenění.

Znalec posuzuje oceňovanou nemovitost výnosovou hodnotou s použitím obvyklého nájemného
stanoveného porovnáním podle skutečných inzerátů nabízejících nájem typově podobných provozoven
v Liberci. Znalec použil 7 inzerátů jako vstupy pro další posouzení. Všechny inzeráty byly staženy
z internetových stránek realitních kanceláří, každý z inzerátů je identifikován (adresa, ID, datum
stažení). Všechny inzeráty byly staženy s použitím filtru „komerční prostory“. Všechny inzeráty použité
jako vzorky jsou součástí příloh.

Přehled použitých vzorků je uveden v následující tabulce.

| č. | město | lokalita | charakter | druh prostor | úroveň | plocha (m ²) | nájemné (Kč/měsíc) |
|----|---------|--------------|----------------|------------------|---------|--------------------------|--------------------|
| 1 | Liberec | Nerudovo nám | komerč prostor | sázková kancelář | přízemí | 105,00 | 20 000 |
| 2 | Liberec | Papírová | komerč prostor | služby | přízemí | 40,00 | 12 000 |
| 3 | Liberec | Ruprechtická | komerč prostor | kancelář | přízemí | 67,30 | 13 233 |
| 4 | Liberec | V Úvoze | komerč prostor | prodejna | přízemí | 78,00 | 12 500 |
| 5 | Liberec | centrum | komerč prostor | kosmetika | přízemí | 14,00 | 3 375 |
| 6 | Liberec | Pavlovice | komerč prostor | obchodní dům | přízemí | 2000,00 | 230 000 |
| 7 | Liberec | Ruprechtice | komerč prostor | kancelář | přízemí | 46,00 | 5 500 |

| č. | lokalita | nájemné | JC nájemného (Kč/měs*m ²) | adresa | ID inzerátu | datum stažení |
|----|--------------|---------|---------------------------------------|--|-------------|---------------|
| 1 | Nerudovo nám | 20 000 | 190,48 | www.mmreality.cz | 510877 | 27.3.2016 |
| 2 | Papírová | 12 000 | 300,00 | www.mmreality.cz | 509841 | 27.3.2016 |
| 3 | Ruprechtická | 13 233 | 196,63 | www.mmreality.cz | 509484 | 27.3.2016 |
| 4 | V Úvoze | 12 500 | 160,26 | www.mmreality.cz | 505526 | 27.3.2016 |
| 5 | centrum | 3 375 | 241,07 | www.mmreality.cz | 470423 | 27.3.2016 |
| 6 | Pavlovice | 230 000 | 115,00 | www.mmreality.cz | 492177 | 27.3.2016 |
| 7 | Ruprechtice | 5 500 | 119,57 | www.mmreality.cz | 501849 | 27.3.2016 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Nabídky dle výše uvedených tabulek znalec dále upravil.

Nejprve tuto množinu omezil vyškrtnutím nabídek s nejvyšším a nejnižším jednotkovým nájemným, tedy nabídek č. 2 (JC = 300 Kč/měs*m2)) a č. 6 (JC = 115 Kč/měs*m2).

Pro další porovnání tedy zbývá pět vzorků :

| č. | číslo vzorku | lokality | charakter | druh prostor | plocha (m2) | nájemné (Kč/měsíc) | JC nájemného (Kč/měs*m2) |
|----|--------------|--------------|----------------|------------------|-------------|--------------------|--------------------------|
| 1 | 1 | Nerudovo nám | komerč prostor | sázková kancelář | 105,00 | 20 000 | 190,48 |
| 3 | 2 | Ruprechtická | komerč prostor | kancelář | 67,30 | 13 233 | 196,63 |
| 4 | 3 | V Úvoze | komerč prostor | prodejna | 78,00 | 12 500 | 160,26 |
| 5 | 4 | centrum | komerč prostor | kosmetika | 14,00 | 3 375 | 241,07 |
| 7 | 5 | Ruprechtice | komerč prostor | kancelář | 46,00 | 5 500 | 119,57 |

Ostatní nabídky (vzorky číslo 1 ÷ 5) posuzoval podle sedmi kritérií.

Prvním porovnávacím kritériem je navýšení ceny inzerátů. Zde znalec uplatňuje obvyklou slevu 10% u D

Ve druhém kritériu porovnáva znalec lokalitu nabízené nemovitosti.

Ve třetím kritériu porovnáva velikost nabízeného komerčního prostoru.

Ve čtvrtém kritériu porovnáva charakter nabízeného komerčního prostoru.

Ve pátém kritériu porovnáva znalec, zda je nabízený komerční prostor napojen přímo ven (do ulice).

Ve šestém kritériu porovnáva přímé okolí nabízené nemovitosti.

V sedmém kritériu hodnotí vybavení nabízeného komerčního prostoru.

Hodnoty jsou uváděny v procentech. Znaménko + (plus) značí, že posuzovaný (porovnávaný) vzorek je lepší než posuzovaná (referenční) nemovitost, znaménko – (minus) značí opak.

Posouzení je demonstrováno v následující tabulce.

| číslo vzorku | lokality | krit 1 navýšení ceny | krit 2 lokality | krit 3 velikost | krit 4 charakter | krit 5 napojení ven | krit 6 přímé okolí | krit 7 vybavení |
|--------------|--------------|----------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| 1 | Nerudovo n | -10 | 0 | -3 | 10 | -5 | -5 | 0 |
| 2 | Ruprechtická | -10 | -5 | -5 | 3 | 0 | 0 | -5 |
| 3 | V Úvoze | -10 | 0 | -5 | 10 | -2 | -1 | 0 |
| 4 | centrum | -10 | 0 | -15 | 5 | 0 | 0 | -5 |
| 5 | Ruprechtice | -10 | -5 | -5 | 3 | 0 | -1 | -5 |

Další tabulka ukazuje vstup pro výslednou úpravu jednotkového nájemného porovnávaním.

Ve třetím sloupci tabulky je původní jednotkové nájemné z inzerátů.

Ve čtvrtém sloupci je výsledná úprava (v %) z kritérií 1 ÷ 7 dle tabulky shora.

V pátém sloupci je výsledná úprava vyjádřená v Kč.

V šestém sloupci je upravené jednotkové nájemné (s odpočtem výsledné úpravy).

V sedmém sloupci je vyjádřen znalecův názor na podobnost vzorku s posuzovanou (referenční) nemovitostí.

V osmém sloupci je váha přiřazená znalcem ke každému vzorku (vyjadřující podobnost s posuzovanou nemovitostí).

Dále viz tabulka.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|--------------|--------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------|
| číslo vzorku | lokality | JC 1 původní (Kč/měs*m2) | kriteria 1 ÷ 7 celkem | dtto v Kč | JC 2 po úpravě (Kč/měs*m2) | podobnost dle znalce | váha dle znalce |
| 1 | Nerudovo nám | 190,48 | -13 | -24,76 | 165,72 | 3 | 3 |
| 2 | Ruprechtická | 196,63 | -22 | -43,26 | 153,37 | 1 | 5 |
| 3 | V Úvoze | 160,26 | -8 | -12,82 | 147,44 | 5 | 1 |
| 4 | centrum | 241,07 | -25 | -60,27 | 180,80 | 2 | 4 |
| 5 | Ruprechtice | 119,57 | -23 | -27,5 | 92,07 | 4 | 2 |

Výsledná hodnota nájemného je stanovena váženým průměrem JC2 (ze sloupce 6 tabulky shora) a váhy dle znalce (ze sloupce 8 tabulky shora).

Výsledná hodnota nájemného je 154,60 Kč/měs*m2.

Tuto hodnotu znalec násobí užitečnou plochou posuzované nemovitosti, kterou stanovuje dále :

| číslo místnosti dle projektu | Účel místnosti | plocha podlahy (m2) | užitná plocha (m2) |
|------------------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| 1 | hlavní vstup | 2,77 | |
| 2 | vedlejší vstup | 2,96 | |
| 3 | kancelář | 11,40 | 11,4 |
| 4 | bar | 13,70 | 13,7 |
| 5 | recepce | 12,40 | 12,4 |
| 6 | WC - předsíň | 2,15 | 2,15 |
| 7 | WC personálu | 1,83 | 1,83 |
| 8 | studovna + herna | 93,00 | 93 |
| 9 | schodiště | 4,60 | 4,6 |
| 10 | podium | 51,60 | 51,6 |
| 11 | WC - předsíň | 3,00 | 3 |
| 12 | WC ženy | 7,00 | 7 |
| 13 | WC muži | 7,45 | 7,45 |
| 14 | úklidová komora | 0,80 | 0,8 |
| 15 | pomocná šatna | 5,70 | 5,7 |
| 16 | sklad mobiliáře | 7,80 | 7,8 |
| 17 | kotelna | 2,65 | 2,65 |
| celkem | | 230,81 | 225,08 |
| celkem po zaokrouhlení (m2) | | | 225 |

Hodnota měsíčního nájemného je 154,60 x 225 = 34 785,- Kč/měs.

Hodnota ročního nájemného je 34 785 x 12 = 417 420,- Kč/rok.

Tyto hodnoty považuje znalec za cenu obvyklou.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 227-19/2016

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Výnosová hodnota oceňované nemovitosti se vypočte podle vzorce

$$V = \frac{N}{p} \times 100,$$

kde

V výnosová hodnota,

N roční nájemné snížené o roční udržovací náklady (amortizace, náklady na obnovu, opravy, údržbu, správu, daň z nemovitosti, pojistné, ...),

p úroková míra výnosové metody v procentech.

Roční nájemné **417 420,- Kč**

Roční udržovací náklady na opravy a zachování nemovitosti

Výpočet reprodukční ceny stavby

B.1.4.1. Stavba č.p. 36

Cena stavby se určí nákladovým způsobem podle vzorce

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100),$$

kde

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem,

ZCU základní cena upravená stavby,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby.

Základní cena upravená budovy se podle § 12 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K₁ koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce,

K₂ koeficient přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží,

K₃ koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží,

K₄ koeficient vybavení stavby,

K₅ koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika budovy

CZ-CC **1261**

SKP **46.21.16.3..1**

Účel užití **D. budovy pro společenské a kulturní účely**

ZC = **2 611,- Kč/m³**

základní cena podle přílohy č. 8

Konstrukce **1. zděné**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

$K_1 = 0,939$
č. 10

koef. přepočtu ZC podle druhu konstrukce z přílohy

Výpočet průměrné zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | zastavěná plocha ZP [m ²] | výška podlaží [m] |
|---------|--|----------------------|
| 1. NP | $7,80 \times 10,45 + 9,55 \times 10,70 + 8,45 \times 10,38 = 271,41$ | 4,90 |

Průměrná ZP podlaží $271,41 \text{ m}^2 / 1 = 271,41 \text{ m}^2$
Průměrná výška $1\,329,91 \text{ m}^3 / 271,41 \text{ m}^2 = 4,90 \text{ m}$

$K_2 = 0,92 + 6,60 / 271,41 = 0,94432$
 $K_3 = 2,10 / 4,90 + 0,30 = 0,72857$

koef. přepočtu ZC podle průměrné ZP podlaží
koef. přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Koeficient vybavení stavby K_4 se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snižený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

- objemový podíl přebývajících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,
- je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),
- objemový podíl chybějících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

| Popis provedení konstrukcí a vybavení | | |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1. | Základy vč. zemních prací | kamenné bez hydroizolace |
| 2. | Svislé konstrukce | zděné, SDK |
| 3. | Stropy | nejsou |
| 4. | Zastřešení mimo krytinu | ocelové stropnice |
| 5. | Krytiny střech | foliová membrána |
| 6. | Klempířské konstrukce | standard |
| 7. | Úpravy vnitřních povrchů | standard, omítky, SDK |
| 8. | Úpravy vnějších povrchů | standard, omítky, štuk |
| 9. | Vnitřní obklady keramické | standard |
| 10. | Schody | nejsou |
| 11. | Dveře | standard |
| 12. | Vrata | nejsou |
| 13. | Okna | výlohy do ulice |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘIHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

| | | |
|-----|-----------------------------|-----------------|
| 14. | Povrch podlah | standard |
| 15. | Vytápění | ústřední (plyn) |
| 16. | Elektroinstalace | 220 + 380 V |
| 17. | Bleskosvod | standard |
| 18. | Vnitřní vodovod | standard |
| 19. | Vnitřní kanalizace | standard |
| 20. | Vnitřní plynovod | standard |
| 21. | Ohřev teplé vody | standard |
| 22. | Vybavení kuchyní | standard |
| 23. | Vnitřní hyg. zař. včetně WC | standard |
| 24. | Výtahy | nejsou |
| 25. | Ostatní | nejsou |
| 26. | Instalační pref. jádra | nejsou |
| 27. | Přebývací konstrukce | technologie VZT |

| Pol. číslo | název konstrukce, vybavení | zařazení konstrukce | objemový podíl upravený |
|-------------------|----------------------------|---------------------|--------------------------------|
| 1. | Základy vč. zemních prací | podstandard | -0,063 |
| 3. | Stropy | chybějící | -0,082 x 1,852 |
| 10. | Schody | chybějící | -0,033 x 1,852 |
| 12. | Vrata | chybějící | -0,000 x 1,852 |
| 24. | Výtahy | chybějící | -0,014 x 1,852 |
| 25. | Ostatní | chybějící | -0,054 x 1,852 |
| 26. | Instalační pref. jádra | chybějící | -0,000 x 1,852 |
| 27. | Přebývací konstrukce | | +0,05344 ¹⁾ x 1,852 |
| n ^{*)} = | | | -0,30295 |

^{*)} neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef. K₄ nemají vliv

Výše objemového podílu konstrukce se vypočte z ceny konstrukce CK podle vzorce
 $CK / (OP \times ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_5 \times K_i)$

¹⁾ **277 000,- Kč** / (1 329,71 m³ x 2 611,- Kč/m³ x 0,939 x 0,94432 x 0,72857 x 1,10 x 2,101)

$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,30295) = \mathbf{0,83641}$ koeficient vybavení

$K_5 = \mathbf{1,10}$ koeficient polohový

$K_i = \mathbf{2,101}$ koeficient změny cen

$ZCU = 2\,611,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,939 \times 0,94432 \times 0,72857 \times 0,83641 \times 1,10 \times 2,101 = \mathbf{3\,260,625 \text{ Kč/m}^3}$

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Obestavěný prostor

| Popis | výměry | obestavěný prostor [m ³] |
|---------------------------|--|--------------------------------------|
| 1. NP | 81,51 x 4,9 + 102,19 x 4,9 + 87,67 x 4,9 | 1 329,71 |
| Obestavěný prostor celkem | | 1 329,71 |

Výchozí cena stavby $3\,260,625\text{ Kč/m}^3 \times 1\,329,71\text{ m}^3 = \mathbf{4\,335\,685,67\text{ Kč}}$

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení v procentech se zjistí analytickou metodou podle vzorce

$$\frac{B}{C} \times 100 \times A,$$

kde

- A objemové podíly konstrukcí a vybavení upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ,
 B skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,
 C předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení.

| Pol. číslo | název konstrukce, vybavení | A | B | C | opotřebení [%] |
|------------|-------------------------------|------------------------|-----|-----|----------------|
| 1. | Základy vč. zemních prací - P | 0,063 x 0,46 / 0,83641 | 116 | 150 | 2,67945 |
| 2. | Svislé konstrukce - S | 0,172 / 0,83641 | | | |
| | | x 80 % | 116 | 150 | 12,72231 |
| | | x 20 % | 12 | 40 | 1,23384 |
| 3. | Stropy - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 4. | Zastřešení mimo krytinu - S | 0,059 / 0,83641 | | | |
| | | x 50 % | 12 | 100 | 0,42324 |
| | | x 50 % | 46 | 100 | 1,62241 |
| 5. | Krytiny střech - S | 0,028 / 0,83641 | 12 | 50 | 0,80343 |
| 6. | Klempířské konstrukce - S | 0,006 / 0,83641 | 12 | 50 | 0,17216 |
| 7. | Úpravy vnitřních povrchů - S | 0,07 / 0,83641 | 12 | 60 | 1,67382 |
| 8. | Úpravy vnějších povrchů - S | 0,036 / 0,83641 | 12 | 50 | 1,03299 |
| 9. | Vnitřní obklady keramické - S | 0,021 / 0,83641 | 12 | 50 | 0,60258 |
| 10. | Schody - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 11. | Dveře - S | 0,039 / 0,83641 | 12 | 50 | 1,11907 |
| 12. | Vrata - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 13. | Okna - S | 0,057 / 0,83641 | 12 | 50 | 1,63556 |
| 14. | Povrch podlah - S | 0,032 / 0,83641 | 12 | 60 | 0,76517 |
| 15. | Vytápění - S | 0,052 / 0,83641 | 12 | 40 | 1,86511 |
| 16. | Elektroinstalace - S | 0,059 / 0,83641 | 12 | 40 | 2,11619 |
| 17. | Bleskosvod - S | 0,003 / 0,83641 | 12 | 50 | 0,08608 |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

| | | | | | |
|-------------------|---------------------------------|-------------------|----|----|-------------------|
| 18. | Vnitřní vodovod - S | 0,032 / 0,83641 | 12 | 40 | 1,14776 |
| 19. | Vnitřní kanalizace - S | 0,031 / 0,83641 | 12 | 40 | 1,11189 |
| 20. | Vnitřní plynovod - S | 0,004 / 0,83641 | 12 | 40 | 0,14347 |
| 21. | Ohřev teplé vody - S | 0,019 / 0,83641 | 12 | 40 | 0,68148 |
| 22. | Vybavení kuchyní - S | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 23. | Vnitřní hyg. zař. včetně WC - S | 0,034 / 0,83641 | 12 | 20 | 2,439 |
| 24. | Výtahy - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 25. | Ostatní - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 26. | Instalační pref. jádra - X | 0,00 | - | - | 0,00 |
| 27. | Přebývací konstrukce | 0,05344 / 0,83641 | 12 | 40 | 1,91676 |
| Opotřebení celkem | | | | | 37,99379 % |

Cena stavby po odpočtu opotřebení $4\,335\,685,67 \text{ Kč} \times (100\% - 37,99379\%) = \mathbf{2\,688\,394,36 \text{ Kč}}$

Konec výpočtu reprodukční ceny stavby

Reprodukční cena stavby **4 335 685,67 Kč**
Časová cena (reprodukční cena snižená o opotřebení) **2 688 394,36 Kč**

A) Amortizace N_A (kapitalizovaná) vypočtená jako 1,00 % z reprodukční ceny stavby vypočtené ke dni ocenění bez odpočtu opotřebení.

$N_A \quad 4\,335\,685,67 \text{ Kč} \times 0,01 = \mathbf{43\,356,86 \text{ Kč}}$

B) Náklady na údržbu a opravy N_U se stanoví ve výši 0,50 % z reprodukční ceny stavby vypočtené ke dni ocenění bez odpočtu opotřebení.

$N_U \quad 4\,335\,685,67 \text{ Kč} \times 0,005 = \mathbf{21\,678,43 \text{ Kč}}$

C) Roční pojistné N_P se stanoví ve výši 0,20 % z reprodukční ceny stavby vypočtené ke dni ocenění bez odpočtu opotřebení.

$N_P \quad 4\,335\,685,67 \text{ Kč} \times 0,002 = \mathbf{8\,671,37 \text{ Kč}}$

D) Náklady na správu nemovitosti N_S se stanoví ve výši 10,00 % z ročního nájemného.

$N_S \quad 417\,420,- \text{ Kč} \times 0,10 = \mathbf{41\,742,- \text{ Kč}}$

E) Roční daň z nemovitosti N_D

$N_D \quad \mathbf{4\,944,- \text{ Kč}}$

F) Náklady spojené s rizikem neúplného pronajmutí stavby N_R se stanoví ve výši 5,00 % z ročního nájemného.

$N_R \quad 417\,420,- \text{ Kč} \times 0,05 = \mathbf{20\,871,- \text{ Kč}}$

G) Jiné vyvolané náklady N_J se stanoví ve výši 5,00 % z ročního nájemného.

$N_J \quad 417\,420,- \text{ Kč} \times 0,05 = \mathbf{20\,871,- \text{ Kč}}$

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**
Rozhodný den : 11.3.2016
Objednatel posudku : Liberecký kraj

Roční udržovací náklady celkem **162 134,66 Kč**

Roční nájemné 417 420,- Kč
Roční udržovací náklady -162 134,66 Kč

N = **255 285,34 Kč**
p = **5,00 %** úroková míra výnosové metody

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti

$$V = \frac{255\,285,34\text{ Kč}}{5,00} \times 100 = \mathbf{5\,105\,706,80\text{ Kč}}$$

Odhad výnosové hodnoty oceňované nemovitosti **5 106 000,- Kč**
Tuto hodnotu považuje znalec za cenu obvyklou.

Obvyklá cena položky B.2.4 (lokalita 4) je 5 106 000,- Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Rekapitulace ceny obvyklé (dle B.2)

| | | |
|--------|-----------------------------------|----------------|
| B.2. | | |
| B.2.1. | Lokalita 1- Liberec (Lidové Sady) | 2 569 000,- Kč |
| B.2.2. | Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích | 3 075 000,- Kč |
| B.2.3. | Lokalita 3 - Desná | 3 043 000,- Kč |
| B.2.4. | Lokalita 4 – Liberec (centrum) | 5 106 000,- Kč |

Celkem Lokality 1 ÷ 4 **13 793 000,- Kč**

Celková obvyklá cena oceňovaného souboru (dle B.2) je **13 793 000,- Kč**.

To je slovy **třináctmilionůsedmsetdevadesátřítisíce** korun.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

B.3. Závěrečná rekapitulace znaleckého posudku

B.1. Cena administrativní

| | | |
|--------|------------------------------------|-----------------|
| B.1.1. | Lokalita 1 – Liberec (Lidové Sady) | 3 953 973,17 Kč |
| B.1.2. | Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích | 4 246 901,81 Kč |
| B.1.3. | Lokalita 3 - Desná | 1 238 592,20 Kč |
| B.1.4. | Lokalita 4 – Liberec (centrum) | 4 117 990,00 Kč |

Celkem Lokality 1 ÷ 4 **13 557 460,- Kč**

Celková administrativní cena (dle B.1) zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je **13 557 460,- Kč**.

To je slovy **třináctmilionůpětsetpadesátsedmtisícčtyřistašedesát** korun.

B.2. Cena obvyklá

| | | |
|--------|------------------------------------|----------------|
| B.2.1. | Lokalita 1 – Liberec (Lidové Sady) | 2 569 000,- Kč |
| B.2.2. | Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích | 3 075 000,- Kč |
| B.2.3. | Lokalita 3 - Desná | 3 043 000,- Kč |
| B.2.4. | Lokalita 4 – Liberec (centrum) | 5 106 000,- Kč |

Celkem Lokality 1 ÷ 4 **13 793 000,- Kč**

Celková obvyklá cena oceňovaného souboru (dle B.2) je **13 793 000,- Kč**.

To je slovy **třináctmilionůsedmsetdevadesáttřitisíce** korun.

V Liberci dne 8.4.2016

Ing. Filip Poříz, znalec

e-mail : poriz.filip@volny.cz

adresa pro zasílání písemnosti :
Tylova 214/10, 460 06, Liberec 6

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

C. Znalecká doložka

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26/02/2007 č.j. Spr 1058/2007 pro obory (1.) ekonomika a (2.) stavebnictví.

Tento znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 227-19 ve znaleckém deníku znalce.

Jako autor tohoto znaleckého posudku tímto čestně prohlašuji, že jsem si vědom (v souladu s ustanovením § 127 občanského soudního řádu) následků vědomě nepravdivého podání znaleckého posudku.

V Liberci dne 8.4.2016

Ing. Filip Poříz, znalec

e-mail : poriz.filip@volny.cz

adresa pro zasílání písemnosti :

Tylova 214/10, 460 06, Liberec 6

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

D. Přílohy

Seznam příloh znaleckého posudku

| č. | popis přílohy | počet stran přílohy |
|-------------------|---|---------------------|
| Lokalita 1 | | |
| 1. | Seznam nemovitostí uvedených na LV č. 4053, katastrální území Liberec | 1x strana A4 |
| 2. | Informace o pozemku p.č. 2924/4, LV č. 4053, katastrální území Liberec | 1x strana A4 |
| 3. | Výřez z katastrální mapy , M = 1: 1000 | 1x strana A4 |
| 4. | Výřez z ortofoto mapy , M = 1: 1000 | 1x strana A4 |
| 5. | Výřez z mapy UP, M = 1: 2000 | 1x strana A4 |
| 6. | Výřez z Hodnocení aktuálního stavu stromů v areálu DDM Větrník, autor Ing. M. Wach, datum 10/2015 | 3x strana A4 |
| Lokalita 2 | | |
| 7. | Seznam nemovitostí uvedených na LV č. 319, katastrální území Oldřichov v Hájích | 1x strana A4 |
| 8. | Informace o pozemku p.č.st. 261, LV č. 319, katastrální území Oldřichov v Hájích | 1x strana A4 |
| 9. | Informace o pozemku p.č. 790/2, LV č. 319, katastrální území Oldřichov v Hájích | 1x strana A4 |
| 10. | Informace o pozemku p.č. 795, LV č. 319, katastrální území Oldřichov v Hájích | 1x strana A4 |
| 11. | Výřez z katastrální mapy , M = 1: 1000 | 1x strana A4 |
| 12. | Výřez z ortofoto mapy , M = 1: 1000 | 1x strana A4 |
| 13. | Výřez z mapy UP, M = 1: 1000 | 1x strana A4 |
| Lokalita 3 | | |
| 14. | Seznam nemovitostí uvedených na LV č. 939, katastrální území Desná III | 1x strana A4 |
| 15. | Informace o pozemku p.č. 1810, LV č. 939, katastrální území Desná III | 1x strana A4 |

Seznam příloh pokračuje na další straně.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Pokračování seznamu příloh z předchozí strany.

| | | |
|---|---|------------------------|
| 16. | Informace o pozemku p.č. 1811, LV č. 939, katastrální území Desná III | 1x strana A4 |
| 17. | Informace o pozemku p.č. 1812, LV č. 939, katastrální území Desná III | 1x strana A4 |
| 18. | Výřez z katastrální mapy , M = 1: 2000 | 1x strana A4 |
| 19. | Výřez z ortofoto mapy , M = 1: 2000 | 1x strana A4 |
| 20. | Výřez z mapy UP, bez měřítka | 1x strana A4 |
| Lokalita 4 | | |
| 21. | Seznam nemovitostí uvedených na LV č. 9983, katastrální území Liberec | 1x strana A4 |
| 22. | Informace o pozemku p.č. 680, LV č. 9983, katastrální území Liberec | 1x strana A4 |
| 23. | Výřez z katastrální mapy , M = 1: 500 | 1x strana A4 |
| 24. | Výřez z ortofoto mapy , M = 1: 1000 | 1x strana A4 |
| 25. | Výřez z mapy UP, M = 1:1000 | 1x strana A4 |
| Ostatní – inzeráty použité při porovnání | | |
| 26. | Inzeráty prodeje pozemků v Liberci – 5 inzerátů | 5x strana A4 |
| 27. | Inzeráty prodeje komerčních nemovitostí (penziony, restaurace apod. včetně pozemků) v Libereckém kraji – 5 inzerátů | 5x strana A4 |
| 28. | Inzeráty prodeje chat a chatků (včetně pozemků) v Libereckém kraji – 5 inzerátů | 5x strana A4 |
| 29. | Inzeráty pronájmů komerčních prostor v Liberci – 7 inzerátů | 7x strana A4 |
| Celkem 29 příloh | | celkem 49 stran |

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ (4 lokality dle seznamu) ZAPSANÝCH NA LISTECH VLASTNICTVÍ (1.) č. 4053 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC, (2.) č. 319 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OLDŘICHOV V HÁJÍCH, (3.) č. 939 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DESNÁ III a (4.) č. 9983 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

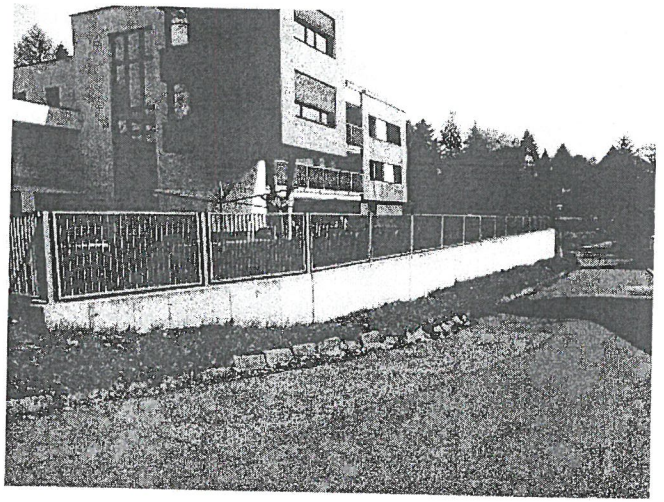
Číslo posudku : **227-19/2016**

Rozhodný den : 11.3.2016

Objednatel posudku : Liberecký kraj

Znalecký posudek 9148 - 68 - 2016

o zjištění obvyklé ceny v místě a čase a o zjištěné ceně dle aktuálního cenového předpisu nemovitosti specifikovaných v objednávce Statutárního města Liberec, odboru majetkové správy. Nemovitosti se nacházejí v okrese Liberec, obci Liberec a katastrálních územích Starý Harcov a Liberec. Ocenění je provedeno podle stavu ke dni 31.3.2016.



Objednatel posudku: Statutární město Liberec
oddělení majetkové evidence a dispozic
Náměstí Dr. E. Beneše
460 59 Liberec

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí v místě a čase podle stavu ke dni 31.3.2016.
Zjištění ceny dle cenového předpisu dle vyhlášky č. 53/2016 Sb. platné ode dne 8.2.2016 je rovněž provedeno k 31.3.2016.

Oceňovací předpis: V souladu s mezinárodními standardy IVSC, zejména standardem 1 zjištění obvyklé ceny v místě a čase porovnávací metodou podle stavu ke dni 31.3.2016.
Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákona č. 151/97 Sb., o ocenění majetku podle stavu ke dni 31.3.2016.

Posudek vypracoval Ing. Zdeněk Tomíček, Údolní 422/20, 460 14 Liberec

Posudek obsahuje 52 stran(y) textu a 11 stran(y) příloh a předává se objednateli v 1 vyhotovení

Přílohy:

| | |
|--|--------|
| Informace o pozemcích | 5 str. |
| Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy | 2 str. |
| Mapa širších vztahů | 1 str. |
| Mapa ÚPD | 1 str. |
| Objednávka č. DO201600782 | 2 str. |

Prohlídka a zaměření: Byly provedeny na místě dne 31.3.2016

Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy

1. Oddíl "B Zjištění tržní hodnoty" - Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (The International Valuation Standards Committee), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
2. Zákon č. 128/2000 ve znění pozdějších předpisů o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 31.3.2016
4. Informace o pozemku a výpis z KN
5. Stavební zákon v platném znění
6. Kopie katastrálních map
7. Teorie oceňování nemovitostí (autor Ing. Albert Bradáč)
8. Nabídky na serverech realitních kanceláří a databáze KSZ
9. Mapa širších vztahů
10. Objednávka DO 201600782
11. Mapa ÚPD
12. Elektronická projektová dokumentace objektů

Vlastnické a evidenční údaje:

| | |
|-----------------------------|--|
| LV: | 1 |
| Okres: | Liberec |
| Obec: | Liberec |
| Katastrální území: | Liberec |
| Vlastník: | Statutární město Liberec nám. Dr. E. Beneše 1/1 460 01 Liberec bez zápisu |
| Omezení vlastnického práva: | bez zápisu |
| Jiné zápisy: | bez zápisu |

| | |
|-----------------------------|--|
| LV: | 1 |
| Okres: | Liberec |
| Obec: | Liberec |
| Katastrální území: | Starý Harcov |
| Vlastník: | Statutární město Liberec nám. Dr. E. Beneše 1/1 460 01 Liberec |
| Omezení vlastnického práva: | věcné břemeno na pč. 627/2 a 628/1 |
| Jiné zápisy: | bez zápisu |

Nález : Oceňované nemovitosti se nacházejí v okrese Liberec, obci Liberec a katastrálním území Liberec a Starý Harcov. Nemovitosti jsou přístupné z ulice Pekárkova. Přesné umístění je zřejmé z přiložené kopie katastrálních map. Jedná se o pozemky a stavby, které jsou součástí kojeneckého ústavu Sluníčko. Na pozemku pč. 627/1 je objekt samotného ústavu, pozemek pč. 627/2 je zastavěn objektem k bydlení. Parcely pč. 628/1, 628/2, 629 (k.ú. Starý Harcov) a pč. 3269/2 (k.ú. Liberec) tvoří s těmito objekty funkční celek.

Celý areál původně sloužil jako mateřská škola. Nachází se v klidné části města nad Libereckou přehradou na hranici katastru Liberec, Starý Harcov. Charakter zastavěného území je tvořen zástavbou secesních rodinných vil z počátku 19. století. výstavba areálu M3 započala v roce 1975.

Popis oceňovaných pozemků a objektů je popsán níže.

Liberec (německy Reichenberg) je statutární město na severu Čech a krajské město Libereckého kraje. Má přes 100 tisíc obyvatel a je tak pátým největším městem ČR (třetím v Čechách). Spolu se sousedním Jabloncem nad Nisou a okolními nejbližšími obcemi vytváří aglomeraci, která má zhruba 170 tisíc obyvatel. Katastr města obsahuje jako enklávu obec Stráž nad Nisou. Je zakládajícím členem Euroregionu Nisa, od roku 2004 i jeho hlavním městem. Okres Liberec se skládá z 59 obcí, liberecký obvod obce s rozšířenou působností z 28 obcí. Působí zde okresní soud i pobočka soudu krajského.

Areál dětského centra je rozdělen do několika provozních úseků. Hlavní část zabírá dětské oddělení centra s rodinnými buňkami (pavilon C) a navazujícím zázemím pro děti. Jedná se o 4 rodinné buňky. Neopomenutelnou částí pavilonu C je technické zázemí, jež zajišťuje areál z hlediska zásobování teplem a TUV. Hlavní náplní jsou sklady, praní prádla, šatny dětí a personálu.

Dalším provozním úsekem (pavilon A) je kojenecké oddělení dětského centra s jednotkou pro handicapované děti. Dětské oddělení je provozně napojeno na zásobování a stravování. Zde je zajištěno stravování jak dětí, tak i zaměstnanců dětského centra. Základní části je kuchyně s přílehlými sklady a zásobováním. Navazuje jídelna, šatna personálu a expedice do rodinných buněk.

Další částí (pavilon B) je administrativa s trvalými i dočasnými pracovišti. Dětské oddělení centra je umístěno v dvoupodlažním pavilonu C, hlavní vstup pro děti je v severní části budovy z polozavřeného atria mezi pavilony A a C.

1.NP a 2.NP jsou dispozičně sjednocena. Na zádveři navazuje šatna dětí a vertikální komunikace (čistý a špinavý výtah), schodiště je umístěno mimo pavilon A přístupné ze spojovací chodby (pavilon D). Z šatny jsou spojovací chodbou přístupné jednotlivé obytné buňky (tzv. rodinky) a další části zařízení. Rodinné buňky obsahují vstupní šatnu, sociální zařízení s WC, kuchyňka pro drobný ohřev, obývací pokoj a dětský pokoj (ložnice), jednotka je navržena na cca 6 dětí. Jednotlivé pokoje a rodinné buňky jsou mezi sebou propojeny z důvodu možnosti vzájemné komunikace.

Dětské oddělení je napojeno na čistou zásobovací chodbu s čistým výtahem, sklady a administrativní část. Jedná se o kancelář hlavní sestry a sociální pracovnice, v 2.NP pak kancelář ředitele. Ze suterénu pavilonu C je přímý výstup na zahradu. Prostory suterénu jsou využity jako další prostory pro pracovníky (muži šatna). Dále je zde umístěn technický úsek prádelny, kotelny a příslušných skladů.

Západní - levé křídlo areálu tvoří pavilon B. Budova je taktéž napojena na spojovací chodbu. Zde je umístěn hlavní vstup do objektu dětského oddělení, určeného zejména pro návštěvy. Jsou zde doplňkové prostory jako návštěvní místnost, rehabilitace, pediatr a víceúčelový sál (herna) pro společné akce dětí. Oddělení je pak ubytovací jednotka s vlastním vstupem a možností propojení s víceúčelovým sálem. Ubytovací jednotka je navržena o dvou pokojích se společným sociálním zázemím, kuchyňkou pro ubytování matek utajených porodů a možné krátkodobé ubytování budoucích pěstounů přebírající si dítě do péstounské péče. Bytové jednotky nemají volný přístup do zbytku areálu. Kojenecké oddělení dětského centra je umístěno v pavilonu A. Pavilon A je propojen s ostatními budovami čistou chodbou překonávající výškový rozdíl cca 1,55m. Výškový rozdíl je překonán rampou, pro dovoz jídla je využito čistého výtahu. V severní části budovy A je vstup pro personál s navazující šatnou pro ženy.

Personál kuchyně má oddělený vstup přes vlastní šatnu a sociální zázemí ze strany zásobování kuchyně. Kuchyně obsahuje potřebné skladovací prostory, kancelář vedoucího kuchyně. Jídlo se vydává do společné jídelny personálu (denní místnosti) a zároveň je rozváženo čistou chodbou do jednotlivých rodinných buněk. Kojenecké oddělení dětského centra má vlastní mléčnou kuchyni s vlastním skladem.

Areál je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění je zajištěno tepelným čerpadlem.

Celý areál dětského centra je oplocen. Je zde parkovací stání pro zaměstnance a dočasné stání pro případné návštěvy. Jednotlivé součásti a příslušenství jsou zřejmé z ocenění zjištěnou cenou.

Nemovitosti jsou oceněny ve dvou samostatných oddílech.

V oddíle A jsou nemovitosti oceněny obvyklou cenou v místě a čase. Ocenění obvyklé ceny je provedeno na základě nabídek částečně dle skutečně realizovaných prodejů v daném čase a místě a dále na základě nabídek na reálných serverech porovnávacím způsobem. V daném případě je provedeno posouzení s objekty komerčními pro ubytování. Zjištěné nabízené ceny mohou být upraveny na předpokládanou reálnou cenu vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o nabízené ceny, kdy reálná představa prodávajícího je vyšší než poptávka na trhu. Samostatně jsou oceněny pavilóny a samostatně rodinný domek.

V oddíle B je provedeno ocenění nemovitosti dle platné vyhlášky ke dni ocenění - tj. dle č. 53/2016 Sb. Pronajimatelnost objektu je vzhledem k jeho využitelnosti značně problematická, a proto je ocenění zjištěné ceny provedeno pouze nákladovým způsobem.

Oddíl "A."

Obvyklá cena pro účely tohoto posudku se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnou okolností se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních i jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota příkladná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V souladu se standardem 1, IVSC se tržní hodnotou rozumí hodnota, jejíž dosažení lze předpokládat při prodeji podobných nemovitostí a majetků v místě a čase obvyklém, a to mezi ochotnými kupujícími a prodávajícími v nezávislé transakci s oboustrannou informovaností a bez donucení. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mohou mít na danou cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami.

Předmětem zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase jsou budovy komerční s podobným využitím a rodinného domu.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak tržní hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i tržní hodnotu pozemku. Dále je možno porovnat ceny nabízené na reálných serverech.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované nebo nabízené ceny obdobných nemovitostí. V opačném případě je potřeba cenu korigovat oběma směry dle vývoje trhu. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Úkolem je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnání mohou být nemovitosti stejného charakteru.

V daném případě se jedná o porovnání objektů komerčních a rodinného domu v Liberci.

ANALÝZA TRHU.

Jedná se o komplex, který se nachází na okraji Liberce, ale pro dané využití na vhodném místě vzhledem k okolní zástavbě rodinných a bytových domů.

Silné stránky:

- poloha na dobrém místě
- dobré zázemí ve smyslu velikosti pozemků ve FC
- dobrý technický stav vybavení
- dobrý technický a stavební stav

Slabé stránky:

- úzce specifikované využití v daném čase

Závěr:

- **obdobné nemovitosti jsou v daném mikroregionu méně obchodovány.** Protože oceňovány případ vyhovuje definici tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů, je nutné použít v plné míře oceňovací Standard č.1. (ocenění na základě tržní hodnoty). Použity by měly být všechny tři oceňovací přístupy (nákladový, porovnávací a výnosový), pokud to situace umožní. V daném případě jsme využily po dohodě s objednavatelem porovnávací způsob ocenění.

Ocenění bude tedy reflektovat standardy odhadu tržní hodnoty pomocí porovnání.

Definice tržní hodnoty (IVS 1)

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

Definice ceny obvyklé (§ 2 zákona č.151/1997 Sb.)

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 rozumí například stav těsně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

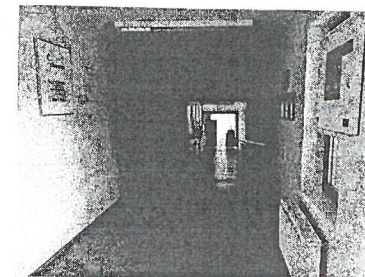
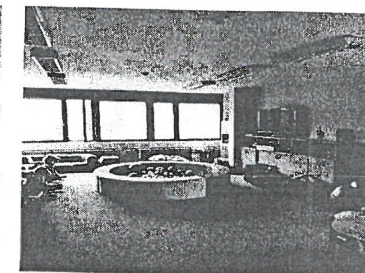
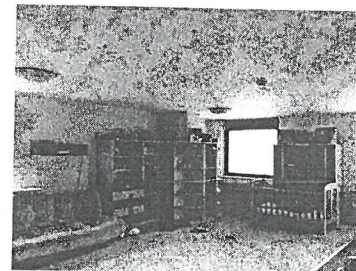
Seznam oceněných položek

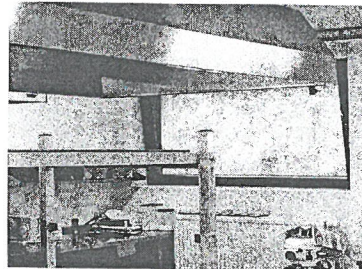
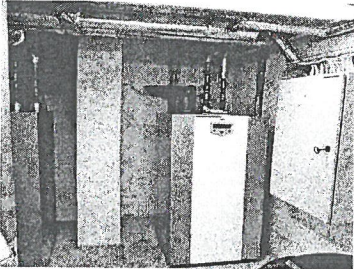
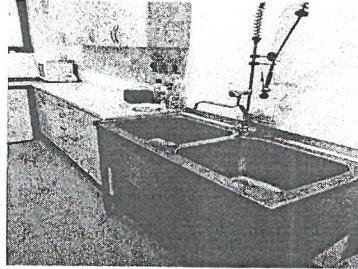
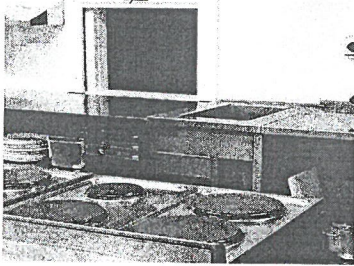
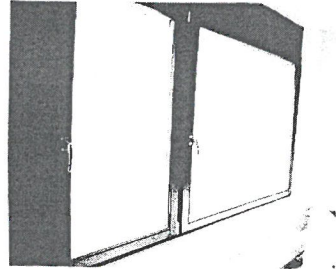
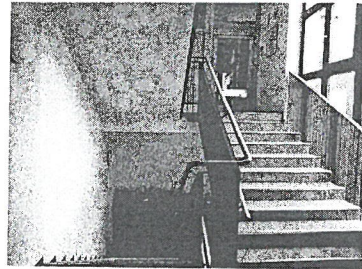
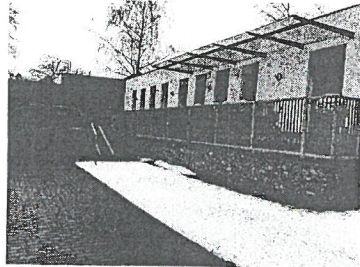
- A.01. Pozemek pč. 627/1 zhodnocený stavbou - porovnávací metoda
- B.01. Pozemek pč. 627/2 zhodnocený stavbou - porovnávací metoda

A.01. Pozemek pč. 627/1 zhodnocený stavbou - porovnávací metoda

Objekty vlastního kojeneckého ústavu jsou částečně podsklepeny s jedním nebo dvěma nadzemními podlažními. Konstrukční provedení je patrné z výňatku technické zprávy k projektu.

"Pavilony A,B jsou nízké jednopodlažní budovy, pavilon C,D jsou třípodlažní budovy obdélníkového půdorysu s plochou střechou. Dle provedeného stavebně technického průzkumu konstrukcí a dle stávající dokumentace jsou pavilony vystavěny ze systému VELOX s nosnou částí z betonu a vnější a vnitřní vrstvou ztraceného bednění z desek Heraklit. Dle požadavků na provoz dětského centra, které má řadu specifik a dále pak dle požadavků na zateplení pavilonů dle platné „ČSN 73 05 40 tepelná ochrana budov“ nutno v rámci rekonstrukce upravit vnitřní dispozice jednotlivých pavilonů a následně upravit stavební otvory pro osazení oken a dveří, tudíž dojde k bouracím pracím v rozsahu bourání vnitřních nenosných příček v rámci pavilonů A,B,C, bourání stávajících podlah ve všech pavilonech a bourání stávajícího pro provoz nevyhovujícího schodiště včetně přilehlých stropních a střešních konstrukcí v rámci spojovacího krčku (pavilon D). v rámci pavilonu C dojde ke zrušení stávajícího schodiště (nové v rámci spojovacího krčku) a v jeho místě dojde k výstavbě nově navrhovanými výtahů pro „čistý a špinavý“ provoz. V rámci výstavby výtahů dojde k částečnému podkopání stávajících základových konstrukcí (nutné podchytení) a nutnosti částečného vybourání střešní konstrukce z pavilonu C. V pavilonu C je dále navrženo z důvodu odlehčení stropu odstranění 160 mm betonové mazaniny vybetonované na nosné stropní konstrukci a odseparované stávající kročejovou izolací. Stávající střešní pláště budou zrušeny a nahrazeny novými skladbami. Nevyhovující nosné konstrukce střech budou staticky upraveny do stavu vyhovujícímu dnešním normám. Veškeré nové konstrukce budou z cihelného zdiva pouze v rámci suterénních prostor a výtahové šachty je navrženo zdivo z betonových tvarovek. Nové stropní a střešní konstrukce jsou navrženy z monolitické železobetonové konstrukce. Všechny pavilony jsou nově hydroizolačně zaizolovány a nově opatřeny tepelnou izolací dle platné „ČSN 73 05 40 tepelná ochrana budov“. Veškeré okenní a dveřní otvory budou vyměněny. Taktéž veškeré vnitřní rozvody elektro, ZT, topení, VZT atd.. budou nově vybudovány. V řešení venkovních fasád se uplatní kontaktní zateplovací systém v odstínech barev červená, šedá (světlá a tmavá), dále pak obklad z vláknocementových desek v odstínu okrové barvy a dřevěný obklad z laťování v přírodní barvě (veškeré skladby viz PD). Založení nových stěn v rámci spojovacího krčku bude monolitických betonových pasech."





nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f$$

kde

- H_v hodnota dle vzorku,
- C_{vz} cena vzorku,
- K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
- V_{vz} výměra vzorku,
- V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
- K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

| | |
|-------------|------------------------|
| Stavba | zděná |
| Konstrukce | Velox |
| Stav | dobře udržovaný |
| Vlastnictví | právnícká osoba |

Výměry a dispozice

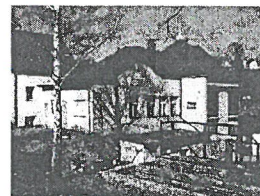
| Podlaží | výměry | užitná plocha [m ²] |
|---------------------|---|---------------------------------|
| 1. Podzemní podlaží | | 0.00 |
| chodba | | 29.10 |
| schodiště | | 15.50 |
| šatna | | 5.80 |
| zádveří | | 2.90 |
| sociální zázemí | | 4.50 |
| úklidová místnost | | 2.40 |
| sklad | | 22.70 |
| špinavé prádlo | | 4.70 |
| prádelna | | 7.50 |
| čisté prádlo | | 5.30 |
| sušárna | | 12.60 |
| technická místnost | | 17.40 |
| výtah | 2.40 + 4.37 | 6.77 |
| chodba | 49.40 + 21.0 + 19.80 + 11.30 + 6.60 | 108.10 |
| schodiště | | 18.70 |
| kancelář | | 16.40 |
| zádveří | 5.10 + 5.20 + 2.30 + 8.10 + 3.50 + 5.30 + 11 | 40.50 |
| sociální zázemí | 4.50 + 4.60 + 19.80 + 2.5 + 2.90 | 34.30 |
| obytná místnost | 34.10 + 15.80 + 38.50 + 19.80 + 9.10 + 30.90 + 14.40 + 5.30 | 167.90 |
| WC | 1.70 + 3.0 + 5.80 | 10.50 |
| šatna | 8.80 + 15.90 + 6.80 | 31.50 |
| sklad | 2.70 + 2.80 + 11.50 + 3.20 | 20.20 |
| úklidová místnost | 2.90 + 1.30 | 4.20 |
| výtah | 2.40 + 4.90 | 7.30 |
| učebna | | 12.20 |
| ordinace | | 17.00 |
| rehabilitace | | 14.90 |
| herna | | 56.20 |
| kancelář | 11.60 + 14.90 | 26.50 |
| sprcha | | 1.60 |
| kojenecké oddělení | | 53.90 |
| mléčná kuchyně | | 4.10 |
| jidelna | | 14.40 |
| kuchyně | | 27.40 |
| přípravná zeleniny | | 5.60 |
| obaly | | 1.70 |

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| odpadky | | 1.80 |
| lodžie | 14.90 + 14.10 | 29.00 |
| chodba | 12.10 + 21.00 | 33.10 |
| schodiště | | 18.70 |
| kancelář | | 16.40 |
| zádveří | 5.10 + 5.20 + 2.30 + 8.10 | 20.70 |
| sociální zázemí | 4.50 + 4.60 + 3.20 | 12.30 |
| obytná místnost | 34.10 + 15.80 + 38.50 + 19.80 + 9.10 | 117.30 |
| WC | | 1.70 |
| šatna | | 8.80 |
| sklad | | 2.60 |
| úklidová místnost | | 2.90 |
| výtah | 2.40 + 4.90 | 7.30 |
| UPS | | 3.20 |
| lodžie | 15.10 + 15.10 | 30.20 |
| Užitná plocha celkem | | 1 138.27 m ² |

Vzorek Chrastavská

Zděný dvoupodlažní dům s podkrovím v městské zástavbě v centru Liberce, ulice Chrastavská cca 500 m od radnice. Jedná se o kanceláře a zdravotní středisko bývalých Stavomontáží. Dům má v dosahu veškeré inž. sítě a parkovací místa. Zastavěná plocha domu je 152 m². Dům je vhodný k přestavbě jako sídlo firmy, zdravotní nebo vzdělávací středisko, právní či realitní kancelář, obchod, drobný servis. . .



Nabídková cena 2 990 000.00 Kč
 $K_p = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuvezeno**
 Konstrukce **cihlová**
 Stav **neudržovaný**
 Vlastnictví **neuvezeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha 304.00 m²

Cenotvorné faktory

| Skup. | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ¹⁾ | součet skupiny [%] | koef. K_f |
|---|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------|
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | 0 | | |
| 1 | Ostatní vlivy prodeje | 0 | 0 | |
| 2 | Umístění v rámci mikroregionu | +15 | | |
| Vzorek se nachází v centru Liberce. | | | | |
| 2 | Ostatní místní vlivy | -10 | +5 | |
| Oceňovaná nemovitost má z hlediska okolí lepší polohu. | | | | |
| 3 | Konstrukční provedení | -15 | | |
| Oceňovaná nemovitost má lepší konstrukční provedení. | | | | |
| 3 | Stavebně technický stav | -25 | -40 | |
| Oceňovaná budova má lepší stav konstrukcí z hlediska opotřebení. | | | | |
| 4 | Zázemí a příslušenství | -30 | -30 | |
| Oceňovaný pozemek má lepší zázemí (pozemky ve FC se součástmi a příslušenstvím) | | | | |

$$K_f = 1.00 \times 1.05 \times 0.60 \times 0.70 =$$

0.441

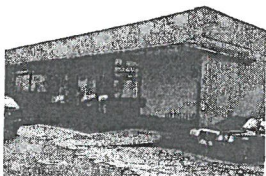
¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_p = 2\,990\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 304.00 \text{ m}^2 \times 1\,138.27 \text{ m}^2 / 0.441 = 25\,386\,586.00 \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) 1

Vzorek Rochlice

Prodamé budovu - nebytový prostor (prodejnu) v hustě zastavěné obytné části Rochlic. Objekt se skládá z 1.NP (přízemní) o velikosti 500 m² a z 1.PP (sklep) o velikosti 50 m². Budova s prodejní plochou, dvěma kancelářemi a sklady sloužila jako prodejna potravin a nyní jako prodejna nábytku. Budova prošla postupnou rekonstrukcí během posledních 10ti let. K dispozici je nákladová rampa se vstupem do prodejny.



Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 0003
Datum zpracování 13.04.2016

Nabídková cena 4 699 000.00 Kč
K_u = 1.00 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **cihlová**
Stav **velmi dobrý**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha 550.00 m²
Zastavěná plocha 520.00 m²

Cenotvorné faktory

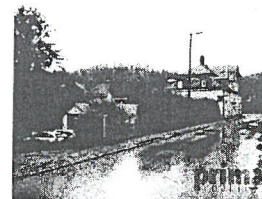
| Skup. cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ¹⁾ | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|---|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 Situace na trhu s nemovitostmi | 0 | | |
| 1 Ostatní vlivy prodeje | 0 | 0 | |
| 2 Umístění v rámci mikroregionu | 0 | | |
| Oceňovaná nemovitost má z hlediska okolí lepší polohu. | | | |
| 2 Ostatní místní vlivy | -12 | -12 | |
| 3 Konstrukční provedení | -12 | | |
| Oceňovaná nemovitost má lepší konstrukční provedení. | | | |
| 3 Stavebně technický stav | -25 | -37 | |
| Oceňovaná budova má lepší stav konstrukcí z hlediska opotřebení. | | | |
| 4 Zázemí a příslušenství | -30 | -30 | |
| Oceňovaný pozemek má lepší zázemí (pozemky ve FC se součástmi a příslušenstvím) | | | |
| K_f = 1.00 x 0.88 x 0.63 x 0.70 = | | | 0.38808 |

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 4 699 000.00 Kč x 1.00 / 550.00 m² x 1 138.27 m² / 0.38808 = 25 059 176.00 Kč
Míra shody (váha) 1

Vzorek Svobody

Prodej domu občanské vybavenosti v Liberci, Starém Harcově. Nabízíme k prodeji dům občanské vybavenosti v ulici Svobody v Liberci – Starý Harcov. Dům je ve velmi dobrém stavu,



Nabídková cena 4 800 000.00 Kč
K_u = 1.00 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **cihlová**
Stav **velmi dobrý**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha 600.00 m²

Cenotvorné faktory

| Skup. cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ¹⁾ | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|---|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 Situace na trhu s nemovitostmi | 0 | | |
| 1 Ostatní vlivy prodeje | 0 | 0 | |
| 2 Umístění v rámci mikroregionu | 0 | | |
| Oceňovaná nemovitost má z hlediska okolí lepší polohu. | | | |
| 2 Ostatní místní vlivy | -12 | -12 | |
| 3 Konstrukční provedení | -15 | | |
| Oceňovaná nemovitost má lepší konstrukční provedení. | | | |
| 3 Stavebně technický stav | -25 | -40 | |
| Oceňovaná budova má lepší stav konstrukcí z hlediska opotřebení. | | | |
| 4 Zázemí a příslušenství | -30 | -30 | |
| Oceňovaný pozemek má lepší zázemí (pozemky ve FC se součástmi a příslušenstvím) | | | |
| K_f = 1.00 x 0.88 x 0.60 x 0.70 = | | | 0.3696 |

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 4 800 000.00 Kč x 1.00 / 600.00 m² x 1 138.27 m² / 0.3696 = 24 637 879.00 Kč
Míra shody (váha) 1

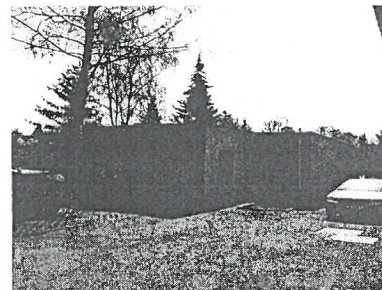
Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

| | |
|----------------------|------------------|
| Vzorek Chrastavská | 25 386 586.00 Kč |
| Vzorek Rochlice | 25 059 176.00 Kč |
| Vzorek Svobody | 24 637 879.00 Kč |
| Vážený průměr hodnot | 25 027 880.00 Kč |

B.01. Pozemek pč. 627/2 zhodnocený stavbou - porovnávací metoda

Odděleně stojí budova objektu pro bydlení, náležící k centru (pavilon E). Je určena k bydlení správce ústavu. Konstruktivní provedení je obdobné vlastním pavilonům ústavu dle výňatku z technické zprávy.

"Jedná se o jednopodlažní budovu částečně podsklepenou. Vnitřní dispozice bude kompletně změněna dle nově navrhovaných dispozic vhodných pro byt správce. Dále bude v rámci stavebních úprav provedeno vybourání původních podlah, bude provedena nová hydroizolace a položena nová tepelná izolace včetně podlahových vrstev. Objekt bude zateplen „ČSN 73 05 40 tepelná ochrana budov“ a okenní a dveřní otvory budou vyměněny. Taktéž skladba střešního pláště bude kompletně vyměněna. V části suterénu (dnešní garáže) je navržen sklad hraček na ven."



Postup odhadu hodnoty nemovitosti je uveden v ocenění položky "A.01. Pozemek pč. 627/1 zhodnocený stavbou - porovnávací metoda".

Charakteristika nemovitosti

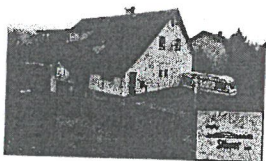
| | |
|-------------|------------------------|
| Stavba | dům samostatný |
| Konstrukce | Velox |
| Stav | dobře udržovaný |
| Vlastnictví | právnícká osoba |

Výměry a dispozice

| Podlaží | výměry | užitná plocha [m ²] |
|----------------------|--------------|------------------------------------|
| Podzemní podlaží | | 0.00 |
| sklad | 17.20 + 5.60 | 22.80 |
| Nadzemní podlaží | | 0.00 |
| zádveř | | 4.60 |
| chodba | | 11.40 |
| koupelna | | 4.00 |
| WC | | 2.50 |
| obytný prostor | | 26.70 |
| pokoj | | 10.80 |
| ložnice | | 11.44 |
| vstup | | 2.40 |
| komora | | 6.60 |
| Užitná plocha celkem | | 103.24 m ² |

Vzorek Krásná Studánka

K prodeji vám nabízíme vícegenerační rodinný dům v Krásné Studánce v Liberci. Rodinný dům o celkové zastavěné ploše 160m² je tvořen původním stavbou z roku 1983 a přístavbou dokončenou v roce 2013, v domě se nachází dvě prostorné bytové jednotky po rekonstrukci a to v přízemí 3+1+terasa, v patře 4+1+terasa, v obou bytech nové moderní koupelny.



Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 197/2835
Datum zpracování 13.04.2016
Nabídková cena 4 999 000.00 Kč
K_u = 0.95 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti
Stavba **neuveдено**
Konstrukce **cihlová**
Stav **velmi dobrý**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice
Užitná plocha 200.00 m²
Zastavěná plocha 160.00 m²
Podlahová plocha 200.00 m²

Pozemky

| Pol. pozemek číslo | | výměra [m ²] |
|--------------------|----------------|--------------------------|
| 1 | Plocha pozemku | 808 |
| Celkem | | 808 |

Cenotvorné faktory

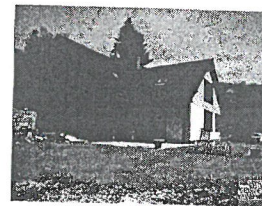
| Skup. cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ¹⁾ | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|---|--|--------------------|----------------------|
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | 0 | |
| 1 | Ostatní vlivy prodeje | 0 | |
| 2 | Umístění v rámci mikroregionu | -8 | |
| Oceňovaná nemovitost má lepší polohu. | | | |
| 2 | Ostatní místní vlivy | 0 | |
| 3 | Konstrukční provedení | -8 | |
| 3 | Dispoziční řešení | 0 | |
| 3 | Provozní náklady, možnosti ekonom. využití | 0 | |
| 3 | Stavebně technický stav | 0 | |
| 3 | Vliv příslušenství | 0 | |
| K_f = 1.00 x 0.92 x 1.00 = | | | 0.92 |

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 4 999 000.00 Kč x 0.95 / 200.00 m² x 103.24 m² / 0.92 = 2 664 630.00 Kč
Míra shody (váha) 1

Vzorek Revírní

Nabízíme k prodeji exkluzivní novostavbu rodinného domu s velice nízkými ročními provozními náklady. Dům se nachází v okrajové části města v řídké obytné zástavbě s dobrou dostupností cca 4 km od centra v blízkosti lesa a luk na úpatí Jizerských hor. V dosahu je veškerá občanská vybavenost a infrastruktura města.



Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 072015
Datum zpracování 13.04.2016
Nabídková cena 9 800 000.00 Kč
K_u = 0.75 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti
Stavba **neuveдено**
Konstrukce **cihlová**
Stav **novostavba**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice
Užitná plocha 280.00 m²
Zastavěná plocha 192.00 m²

Pozemky

| Pol. pozemek číslo | | výměra [m ²] |
|--------------------|----------------|--------------------------|
| 1 | Plocha pozemku | 2 105 |
| Celkem | | 2 105 |

Cenotvorné faktory

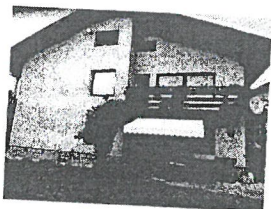
| Skup. cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ¹⁾ | součet skupiny [%] | koef. K _f |
|---|--|--------------------|----------------------|
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | 0 | |
| 1 | Ostatní vlivy prodeje | 0 | |
| 2 | Umístění v rámci mikroregionu | 0 | |
| 2 | Ostatní místní vlivy | 0 | |
| 3 | Konstrukční provedení | 0 | |
| 3 | Dispoziční řešení | 0 | |
| 3 | Provozní náklady, možnosti ekonom. využití | 0 | |
| 3 | Stavebně technický stav | 0 | |
| 3 | Vliv příslušenství | 0 | |
| K_f = 1.00 x 1.00 x 1.00 = | | | 1.00 |

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 9 800 000.00 Kč x 0.75 / 280.00 m² x 103.24 m² / 1.00 = 2 710 050.00 Kč
Míra shody (váha) 1

Vzorek Starý Harcov

Prodej rodinného domu v Liberci, ul. Dubový Vrch. Dům je dispozičně řešený jako 7+1 o celkové podlahové ploše 210 m².



Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 1124
 Datum zpracování 13.04.2016
 Nabídková cena 5 790 000,00 Kč
 $K_u = 0,95$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti
 Stavba **neuveďeno**
 Konstrukce **smišena**
 Stav **velmi dobrý**
 Vlastnictví **neuveďeno**

Výměry a dispozice
 Užitná plocha 210,00 m²
 Zastavěná plocha 126,00 m²
 Podlahová plocha 210,00 m²

| Pozemky | | | výměra |
|------------|----------------|--|-------------------|
| Pol. číslo | pozemek | | [m ²] |
| 1 | Plocha pozemku | | 1 899 |
| Celkem | | | 1 899 |

| Cenotvorné faktory | | | |
|--|--|--------------------|-------------|
| Skup. cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ¹⁾ | součet skupiny [%] | koef. K_f |
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | 0 | |
| 1 | Ostatní vlivy prodeje | 0 | |
| 2 | Umístění v rámci mikroregionu | 0 | |
| 2 | Ostatní místní vlivy | 0 | |
| 3 | Konstrukční provedení | 0 | |
| 3 | Dispoziční řešení | 0 | |
| 3 | Provozní náklady, možnosti ekonom. využití | 0 | |
| 3 | Stavebně technický stav | 0 | |
| 3 | Vliv příslušenství | 0 | |
| $K_f = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 =$ | | | 1,00 |

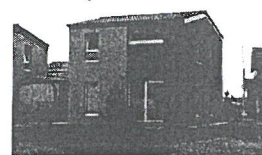
¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 5\,790\,000,00 \text{ Kč} \times 0,95 / 210,00 \text{ m}^2 \times 103,24 \text{ m}^2 / 1,00 = 2\,704\,151,00 \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) 1

Vzorek Vesec

Nabízíme novostavbu nízkooenergetického rodinného domu v lokalitě Liberec – Vesec, Nedbalova ul.. Rodinný dům má dispozici 4+1, užitnou plochu 82 m² a zastavěnou plochu o velikosti 48 m². V základním provedení je dům koncipován jako 4+1, s minimální úpravou je možné jej změnit na 3+1.



Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 00072
 Datum zpracování 13.04.2016
 Nabídková cena 2 043 800,00 Kč
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti
 Stavba **neuveďeno**
 Konstrukce **montovaná**
 Stav **novostavba**
 Vlastnictví **neuveďeno**

Výměry a dispozice
 Užitná plocha 82,00 m²

| Pozemky | | | výměra |
|------------|----------------|--|-------------------|
| Pol. číslo | pozemek | | [m ²] |
| 1 | Plocha pozemku | | 227 |
| Celkem | | | 227 |

| Cenotvorné faktory | | | |
|--|--|--------------------|-------------|
| Skup. cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ¹⁾ | součet skupiny [%] | koef. K_f |
| 1 | Situace na trhu s nemovitostmi | 0 | |
| 1 | Ostatní vlivy prodeje | -8 | |
| V ceně vzorku není spodní stavba. | | | |
| 2 | Umístění v rámci mikroregionu | -5 | |
| Oceňovaná nemovitost má lepší polohu. | | | |
| 2 | Ostatní místní vlivy | 0 | |
| 3 | Konstrukční provedení | 0 | |
| 3 | Dispoziční řešení | 0 | |
| 3 | Provozní náklady, možnosti ekonom. využití | 0 | |
| 3 | Stavebně technický stav | 0 | |
| 3 | Vliv příslušenství | 0 | |
| $K_f = 0,92 \times 0,95 \times 1,00 =$ | | | 0,874 |

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 2\,043\,800,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 82,00 \text{ m}^2 \times 103,24 \text{ m}^2 / 0,874 = 2\,944\,158,00 \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) 1

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Vzorek Krásná Studánka | 2 664 630.00 Kč |
| Vzorek Revírní | 2 710 050.00 Kč |
| Vzorek Starý Harcov | 2 704 151.00 Kč |
| Vzorek Vesec | 2 944 158.00 Kč |
| Vážený průměr hodnot | 2 755 747.00 Kč |

Závěr:

Na základě výše uvedených porovnávacích nabídek komerčních objektů a rodinných domků v Liberci po zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase pozemků ppč. 627/1, 627/2, 628/1, 628/2, 629 a 3269/2 v katastrálních územích Liberec a Starý Harcov vychází obvyklá cena komerčního objektu (vlastní pavilony kojeneckého ústavu) po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí cca od 24 600 000,00 Kč do 25 400 000,00 Kč. Znalcem je doporučena obvyklá cena této části areálu ve výši **25 400 000,00 Kč**.

U služebního domku na pozemku pč. 627/2 vychází obvyklá cena po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí cca od 2 660 000,00 Kč do 2 950 000,00 Kč. Znalcem je doporučena obvyklá cena této části areálu ve výši **2 800 000,00 Kč**.

Celková cena výše uvedených pozemků zhodnocených stavbami včetně součástí a příslušenství vychází po zaokrouhlení ve výši **cca 28 200 000,00 Kč**.

Rekapitulace za oddíl "A."

| | |
|---|-------------------------|
| A.01. Pozemek pč. 627/1 zhodnocený stavbou - porovnávací metoda | 25 400 000.00 Kč |
| B.01. Pozemek pč. 627/2 zhodnocený stavbou - porovnávací metoda | 2 800 000.00 Kč |
| Celkem | 28 200 000.00 Kč |

Odhad tržní hodnoty činí

28 200 000.00 Kč

slovy:
dvacetosmmiliónůdvěstětšíc Kč

Oddíl "B. Cena zjištěná"

Seznam oceněných položek

- A.01. Stavební pozemky - zastavěné
- A.03. Stavební pozemky - ostatní ve FC
- B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)
- B.02. Rodinný dům na pč. 627/2 - porovnávací způsob
- C.01. Vedlejší stavba - zastřešení atria
- C.02. Vedlejší stavba - přístřešek
- C.03. Vedlejší stavba - přístřešek pro kontejnery
- D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody
- D.02. Venkovní úpravy - kanalizační přípojka
- D.03. Venkovní úpravy - kanalizace v areálu
- D.04. Venkovní úpravy - šachty
- D.05. Venkovní úpravy - lapol
- D.06. Venkovní úpravy - zpevněná plocha
- D.07. Venkovní úpravy - zpevněné plochy
- D.08. Venkovní úpravy - obrubník silniční
- D.09. Venkovní úpravy - obrubník zahradní
- D.10. Venkovní úpravy - opěrná zeď
- D.11. Venkovní úpravy - plot z pletiva
- D.12. Venkovní úpravy - plot z ocelových dílů
- D.13. Venkovní úpravy - vrátka z ocelových profilů
- D.14. Venkovní úpravy - vrátka s pletivem
- D.15. Venkovní úpravy - vrata
- E.01. Inženýrská stavba - komunikace
- E.02. Inženýrská stavba - opěrné zdi
- F.01. Zjednodušené ocenění porostu

A.01. Stavební pozemky - zastavěné

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde
 ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,
 ZC základní cena stavebního pozemku,
 I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_0 \times I_P,$

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_8 \times (1 + \sum P_i),$
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_0 index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_0 = 1 + \sum P_i,$
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i),$
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Výjmenovaná oblast **Liberec 2**

$$ZC = 2\,340.00 \text{ Kč/m}^2$$

podle § 3 písm. a)

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | P_i |
|--|--|-------------|
| 1. | I. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poplávka nižší než nabídka | -0.06 |
| 2. | V. Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0.00 |
| 3. | II. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0.00 |
| 4. | II. Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu | 0.00 |
| 5. | I.* Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): vlivy snižující cenu | -0.30 |
| Areal s objekty je z hlediska využití úzce specializovaný. | | |
| 6. | IV. Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1.00 |
| $I_T = 1.00 \times (1 + -0.36)$ | | |
| | | 0.64 |

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_o příloha č. 3, tabulka č. 2

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | P_i |
|------------------|--|-------------|
| 1. | II. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití | 0.00 |
| 2. | IV. Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace | 0.00 |
| 3. | III. Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky | 0.00 |
| 4. | I. Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo | 0.00 |
| 5. | I. Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání | 0.00 |
| 6. | II. Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů | 0.00 |
| $I_o = 1 + 0.00$ | | |
| | | 1.00 |

Výpočet indexu polohy I_p příloha č. 3, tabulka č. 3

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | P_i |
|------------|--|-------|
| 1. | Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel | 1.00 |
| 2. | VII. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené | -0.10 |
| 3. | III. Poloha pozemku v obci: okrajové části obce | -0.05 |
| 4. | I. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0.00 |
| 5. | I. Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 0.00 |
| 6. | VII. Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | 0.01 |
| 7. | III. Osobní hromadná doprava: zastávka do 200 m včetně/MHD – dobrá dostupnost centra obce | 0.00 |

| | | |
|-----|---|------|
| 8. | III. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby | 0.04 |
| 9. | II. Obyvatelstvo: bezproblémové okolí | 0.00 |
| 10. | III. Nezaměstnanost: nižší než je průměr v kraji | 0.01 |
| 11. | II. Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů | 0.00 |

$$I_p = 1.00 \times (1 + -0.09)$$

0.91

$$I = 0.64 \times 1.00 \times 0.91 = 0.582 \quad \text{index cenového porovnání}$$

$$ZCU = 2\,340.00 \text{ Kč/m}^2 \times 0.582 = 1\,361.88 \text{ Kč/m}^2$$

| Pol. číslo | popis | výměra pozemku [m ²] | cena pozemku [Kč] |
|------------|-----------|----------------------------------|-------------------|
| | pč. 627/1 | 930 | 1 266 548.40 |
| | pč. 627/2 | 99 | 134 826.12 |
| Celkem | | 1 029 | 1 401 374.52 |

Cena zjištěná "A.01. Stavební pozemky - zastavěné" **1 401 375.00 Kč**

A.03. Stavební pozemky - ostatní ve FC

Postup výpočtu ceny stavebního pozemku je uveden v ocenění položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné".

Vyjmenovaná oblast **Liberec 2**

$$ZC = 2\,340.00 \text{ Kč/m}^2$$

podle § 3 písm. a)

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | P_i |
|--|--|-------------|
| 1. | I. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poplávka nižší než nabídka | -0.06 |
| 2. | V. Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0.00 |
| 3. | II. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0.00 |
| 4. | II. Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu | 0.00 |
| 5. | I.* Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): vlivy snižující cenu | -0.30 |
| Areal s objekty je z hlediska využití úzce specializovaný. | | |
| 6. | IV. Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1.00 |
| $I_T = 1.00 \times (1 + -0.36)$ | | |
| | | 0.64 |

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_0 příloha č. 3, tabulka č. 2

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | P_i |
|------------------|--|-------|
| 1. | II. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití | 0.00 |
| 2. | IV. Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace | 0.00 |
| 3. | III. Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky | 0.00 |
| 4. | I. Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo | 0.00 |
| 5. | I. Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání | 0.00 |
| 6. | II. Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů | 0.00 |
| $I_0 = 1 + 0.00$ | | 1.00 |

Výpočet indexu polohy I_p příloha č. 3, tabulka č. 3

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | P_i |
|---------------------------------|--|-------|
| 1. | Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel | 1.00 |
| 2. | VII. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené | -0.10 |
| 3. | III. Poloha pozemku v obci: okrajové části obce | -0.05 |
| 4. | I. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0.00 |
| 5. | I. Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce | 0.00 |
| 6. | VII. Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | 0.01 |
| 7. | III. Osobní hromadná doprava: zastávka do 200 m včetně/MHD – dobrá dostupnost centra obce | 0.00 |
| 8. | III. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti: výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby | 0.04 |
| 9. | II. Obyvatelstvo: bezproblémové okolí | 0.00 |
| 10. | III. Nezaměstnanost: nižší než je průměr v kraji | 0.01 |
| 11. | II. Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů | 0.00 |
| $I_p = 1.00 \times (1 + -0.09)$ | | 0.91 |

$I = 0.64 \times 1.00 \times 0.91 = 0.582$ index cenového porovnání

$ZCU = 2\,340.00 \text{ Kč/m}^2 \times 0.582 = 1\,361.88 \text{ Kč/m}^2$

| Pol. číslo | popis | výměra pozemku [m ²] | cena pozemku [Kč] |
|------------|------------|----------------------------------|-------------------|
| | pč. 628/1 | 2 181 | 2 970 260.28 |
| | pč. 628/2 | 59 | 80 350.92 |
| | pč. 629 | 140 | 190 663.20 |
| | pč. 3269/2 | 625 | 851 175.00 |
| Celkem | | 3 005 | 4 092 449.40 |

Cena zjištěná "A.03. Stavební pozemky - ve FC" 4 092 449.00 Kč

B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)

Popis objektu je proveden v části A tohoto posudku.

Cena stavby se podle § 10 a 11 určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde
 CS cena stavby,
 CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem podle vzorce $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$,
 ZCU základní cena upravená stavby,
 P_{mj} počet měrných jednotek stavby,
 o opotřebení stavby,
 pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce $pp = I_T \times I_p$,
 I_T index trhu podle § 4 odst. 1,
 I_p index polohy podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená budovy se podle § 12 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde
 ZCU základní cena upravená,
 ZC základní cena,
 K₁ koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce,
 K₂ koeficient přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží,
 K₃ koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží,
 K₄ koeficient vybavení stavby,
 K₅ koeficient polohový,
 K_i koeficient změny cen.

Charakteristika budovy

CZ-CC 1264
 SKP 46.21.18.1..1
 Účel užití A. budovy pro zdravotnictví

$ZC = 2\,740.00 \text{ Kč/m}^3$ základní cena podle přílohy č. 8

Konstrukce 1. zděné koef. přepočtu ZC podle druhu konstrukce z přílohy č. 10
 $K_1 = 0.939$

Výpočet průměrné zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | zastavěná plocha ZP [m ²] | výška podlaží [m] |
|---------------------|--|-------------------|
| 1.PP | $20.76 \times 15.35 + 3.86 \times 6.85 = 345.11$ | 3.25 |
| 1.NP | $14.64 \times 20.70 + 4.76 \times 4.34 + 16.37 \times 14.49 + 25.64 \times 12.85 + 10.99 \times 3.50 = 928.85$ | 3.25 |
| 2.NP | $14.64 \times 20.70 + 4.76 \times 4.34 = 323.71$ | 2.95 |
| Průměrná ZP podlaží | $1\,597.67 \text{ m}^2 / 3 = 532.56 \text{ m}^2$ | |
| Průměrná výška | $5\,095.31 \text{ m}^3 / 1\,597.67 \text{ m}^2 = 3.19 \text{ m}$ | |

$K_2 = 0.92 + 6.60 / 532.56 = 0.93239$ koef. přepočtu ZC podle průměrné ZP podlaží
 $K_3 = 2.10 / 3.19 + 0.30 = 0.95831$ koef. přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 Koeficient vybavení stavby K_4 se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0.54 \times n),$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

- objemový podíl přebývajících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1.852 a připočte se k součtu objemových podílů,
- je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),
- objemový podíl chybějících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1.852 a odečte se od součtu objemových podílů.

| Pol. číslo | název konstrukce, vybavení | zařazení konstrukce | objemový podíl upravený |
|------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|
| 20. | Vnitřní plynovod | chybějící | -0.004 x 1.852 |

$$n^*) = -0.00741$$

^{*)} neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef. K_4 nemají vliv

$$K_4 = 1 + (0.54 \times -0.00741) = 0.996 \quad \text{koeficient vybavení}$$

$K_5 = 1.10$ koeficient polohový
 $K_1 = 2.077$ koeficient změny cen

$$ZCU = 2\,740.00 \text{ Kč/m}^3 \times 0.939 \times 0.93239 \times 0.95831 \times 0.996 \times 1.10 \times 2.077 = 5\,231.284 \text{ Kč/m}^3$$

Obestavěný prostor

| Popis | výměry | obestavěný prostor [m ³] |
|---------------------------|--|--------------------------------------|
| 1.PP | (20.76 x 15.35 + 3.86 x 6.85) x 3.25 | 1 121.60 |
| 1.NP | (14.64 x 20.70 + 4.76 x 4.34 + 16.37 x 14.49 + 25.64 x 12.85 + 10.99 x 3.50) x 3.25 | 3 018.75 |
| 2.NP | (14.64 x 20.70 + 4.76 x 4.34) x 2.95 | 954.93 |
| Zastřešení | (14.64 x 20.70 + 4.76 x 4.34 + 16.37 x 14.49 + 25.64 x 12.85 + 10.99 x 3.50) x 0.755 | 701.28 |
| Obestavěný prostor celkem | | 5 796.56 |

$$\text{Výchozí cena stavby} = 5\,231.284 \text{ Kč/m}^3 \times 5\,796.56 \text{ m}^3 = 30\,323\,451.58 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

$$B / C \times 100,$$

kde

- B skutečné stáří stavby,
 C celková předpokládaná životnost stavby.

Stáří stavby 4 roky
 Životnost 94 let
 Opotřebení $4 / 94 \times 100 \% = 4.255 \%$

$$\text{Cena stavby po odpočtu opotřebení} = 30\,323\,451.58 \text{ Kč} \times (100 \% - 4.255 \%) = 29\,033\,188.72 \text{ Kč}$$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$$I_T = 0.64 \quad \text{index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"}$$

$$I_P = 0.91 \quad \text{index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"}$$

$$pp = 0.64 \times 0.91 = 0.582 \quad \text{koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu}$$

$$\text{Cena stavby} = 29\,033\,188.72 \text{ Kč} \times 0.582 = 16\,897\,315.84 \text{ Kč}$$

Cena zjištěná "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)"

16 897 316.00 Kč

B.02. Rodinný dům na pč. 627/2 - porovnávací způsob

Vzhledem k obestavěnému prostoru domu je ocenění provedeno podle § 35. Konstrukčně se jedná o obdobný objekt jako hlavní budova.

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se podle § 35 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

 I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{13}$, V_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 24 tabulky č. 2.**Charakteristika stavby**

Poloha Liberecký kraj - Liberec

$$ZC = 3\,030.00 \text{ Kč/m}^3 \quad \text{základní cena podle přílohy č. 24}$$

Stáří stavby 4 roky

Zastavěná plocha

| Popis | výměry | zastavěná plocha [m ²] |
|-------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| 1. PP | 3.64 x 8.40 | 30.58 |
| 1. NP | 6.60 x 12.68 + 2.15 x 8.05 | 101.00 |
| Zastavěná plocha celkem | | 131.58 |

Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_v příloha č. 24, tabulka č. 2

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | V_i |
|------------|---|---------------------------|
| 0. | II. Typ stavby: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s plochou střechou | |
| 1. | III. Druh stavby: samostatný rodinný dům | 0.00 |
| 2. | III. Provedení obvodových stěn: zdivo cihelné nebo tvárníkové | 0.00 |
| 3. | III. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm | 0.03 |
| 4. | II. Podlažnost: podlažnost více jak 1 do 2 včetně | 0.01 ^{a)} |
| 5. | IV. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna | 0.04 |
| 6. | V. Způsob vytápění stavby: ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění) | 0.06 |
| 7. | III. Základní příslušenství v RD: úplné - standardní provedení | 0.00 |
| 8. | I. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | 0.00 |
| 9. | I. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu | 0.00 |
| 10. | II. Vedlejší stavby tvořící přísl. k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | -0.05 |
| 11. | I. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ² | 0.00 |
| 12. | III. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | -0.01 |
| Celkem | | 0.08 |
| 13. | I. Stavebně-technický stav: stavba ve výborném stavu | 1.05 x 0.98 ^{b)} |

^{a)} $131.58 \text{ m}^2 / 101.00 \text{ m}^2 = 1.303$
^{b)} $1 - 0.005 \times 4 = 0.98$

(podíl celkové ZP všech podlaží a ZP 1. NP)

$I_v = (1 + 0.08) \times 1.05 \times 0.98 = 1.111$

$ZCU = 3\ 030.00 \text{ Kč/m}^3 \times 1.111 = 3\ 366.33 \text{ Kč/m}^3$

Obestavěný prostor

| Popis | výměry | obestavěný prostor [m ³] |
|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. PP | 3.64 x 8.40 x 2.95 | 90.20 |
| 1.NP | (6.60 x 12.68 + 2.15 x 8.05) x 2.85 | 287.84 |
| Zastřešení | (6.60 x 12.68 + 2.15 x 8.05) x 0.60 | 60.60 |
| Obestavěný prostor celkem | | 438.64 |

Výchozí cena stavby $3\ 366.33 \text{ Kč/m}^3 \times 438.64 \text{ m}^3 = 1\ 476\ 606.99 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientů trhu a polohy

$I_T = 0.64$

index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$I_P = 0.91$

index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

Cena stavby

$1\ 476\ 606.99 \text{ Kč} \times 0.64 \times 0.91 = 859\ 975.91 \text{ Kč}$

Cena zjištěná "B.02. Rodinný dům na pč. 627/2 – porovnávací způsob"

859 976.00 Kč

C.01. Vedlejší stavba - zastřešení atria

Zastřešení atria je navrženo jako otevřený přístřešek ocelové konstrukce na sloupech. Základní půdorys je obdélníkového tvaru o rozměrech cca 8.0 x 10.6 m se světlou výškou 7,750 m. Sloupy budou vetknuty do základových patek, které jsou uloženy až do rostlého terénu. Nosnou konstrukci střechy tvoří pinostěnné příčné i podélné průvlaky osazené na sloupy, na které bude uložen střešní plášť ze skleněných desek. Celá konstrukce bude zároveň pozinkována

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Základní cena upravená vedlejší stavby se podle § 16 určí podle vzorce

$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$

kde
 ZCU základní cena upravená,
 ZC základní cena,
 K₄ koeficient vybavení stavby,
 K₅ koeficient polohový,
 K_i koeficient změny cen.

Charakteristika vedlejší stavby

| | |
|------------|------------------------------|
| CZ-CC | 1274 |
| SKP | 46.21.19.9 |
| Stavba | nepodsklepená |
| Konstrukce | přístřešky |
| Střecha | neumožňuje zřízení podkrovní |

$ZC = 750.00 \text{ Kč/m}^3$

základní cena podle přílohy č. 14

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Postup výpočtu koeficientu vybavení K₄ je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

| Pol. číslo | název konstrukce, vybavení | zařazení konstrukce | objemový podíl upravený |
|------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|
| 3. | Stropy | chybějící | -0.000 x 1.852 |
| 6. | Klempířské konstrukce | chybějící | -0.042 x 1.852 |
| 7. | Úpravy povrchů | nadstandard | +0.063 |
| 9. | Dveře | chybějící | -0.000 x 1.852 |
| 10. | Okna | chybějící | -0.000 x 1.852 |
| 12. | Elektroinstalace | chybějící | -0.000 x 1.852 |

$n^*) = -0.01478$

^{*)} neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na vyšší koef. K₄ nemají vliv

$K_4 = 1 + (0.54 \times -0.01478) = 0.99202$ koeficient vybavení

K₅ = 1.10 koeficient polohový
 K_i = 2.088 koeficient změny cen

$ZCU = 750.00 \text{ Kč/m}^3 \times 0.99202 \times 1.10 \times 2.088 = 1\ 708.854 \text{ Kč/m}^3$

Obestavěný prostor

| Popis | výměry | obestavěný prostor [m ³] |
|-------|----------------|--------------------------------------|
| 1. NP | 8 x 10,6 x 6,2 | 525,76 |

Obestavěný prostor celkem **525,76**

Výchozí cena stavby $1\,708,854\text{ Kč/m}^3 \times 525,76\text{ m}^3 = 898\,447,08\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
 Životnost 29 let
 Opotřebení $4 / 29 \times 100\% = 13,793\%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $898\,447,08\text{ Kč} \times (100\% - 13,793\%) = 774\,524,27\text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,64$ index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$I_P = 0,91$ index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$pp = 0,64 \times 0,91 = 0,582$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $774\,524,27\text{ Kč} \times 0,582 = 450\,773,13\text{ Kč}$

Cena zjištěná "C.01. Vedlejší stavba - zastřešení atria" 450 773,00 Kč

C.02. Vedlejší stavba - přístřešek

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "C.01. Vedlejší stavba - zastřešení atria".

Charakteristika vedlejší stavby

CZ-CC 1274
 SKP 46.21.19.9
 Stavba nepodsklepená
 Konstrukce přístřešky
 Střecha neumožňuje zřízení podkroví

ZC = $750,00\text{ Kč/m}^3$ základní cena podle přílohy č. 14

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Postup výpočtu koeficientu vybavení K₄ je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

| Pol. číslo | název konstrukce, vybavení | zařazení konstrukce | objemový podíl upravený |
|------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|
| 2. | Obvodové stěny | podstandard | -0,310 |
| 3. | Stropy | chybějící | $-0,000 \times 1,852$ |
| 6. | Klempířské konstrukce | chybějící | $-0,042 \times 1,852$ |
| 9. | Dveře | chybějící | $-0,000 \times 1,852$ |
| 10. | Okna | chybějící | $-0,000 \times 1,852$ |
| 12. | Elektroinstalace | chybějící | $-0,000 \times 1,852$ |

$n^*) = -0,38778$

^{*)} neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef. K₄ nemají vliv

$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,38778) = 0,7906$ koeficient vybavení

$K_5 = 1,10$ koeficient polohový
 $K_1 = 2,088$ koeficient změny cen

ZCU = $750,00\text{ Kč/m}^3 \times 0,7906 \times 1,10 \times 2,088 = 1\,361,888\text{ Kč/m}^3$

Obestavěný prostor

| Popis | výměry | obestavěný prostor [m ³] |
|-------|-------------|--------------------------------------|
| 1. NP | 4 x 4 x 2,5 | 40,00 |

Obestavěný prostor celkem **40,00**

Výchozí cena stavby $1\,361,888\text{ Kč/m}^3 \times 40,00\text{ m}^3 = 54\,475,52\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
 Životnost 29 let
 Opotřebení $4 / 29 \times 100\% = 13,793\%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $54\,475,52\text{ Kč} \times (100\% - 13,793\%) = 46\,961,71\text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

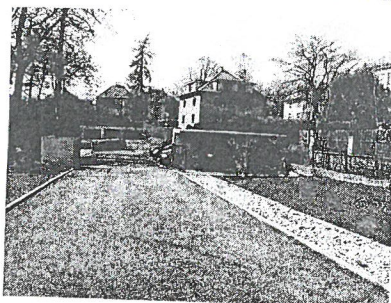
$I_T = 0,64$ index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$I_P = 0,91$ index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$pp = 0,64 \times 0,91 = 0,582$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $46\,961,71\text{ Kč} \times 0,582 = 27\,331,72\text{ Kč}$

Cena zjištěná "C.02. Vedlejší stavba - přístřešek" 27 332,00 Kč

C.03. Vedlejší stavba - přístřešek pro kontejnery

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "C.01. Vedlejší stavba - zastřešení atria".

Charakteristika vedlejší stavby

| | |
|------------|-----------------------------|
| CZ-CC | 1274 |
| SKP | 46.21.19.9 |
| Stavba | nepodsklepená |
| Konstrukce | přístřešky |
| Střeška | neumožňuje zřízení podkrovi |

ZC = 750.00 Kč/m³

základní cena podle přílohy č. 14

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Postup výpočtu koeficientu vybavení K₄ je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

| Pol. číslo | název konstrukce, vybavení | zařazení konstrukce | objemový podíl upravený |
|-------------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|
| 3. | Stropy | chybějící | -0.000 x 1.852 |
| 6. | Klempířské konstrukce | chybějící | -0.042 x 1.852 |
| 9. | Dveře | chybějící | -0.000 x 1.852 |
| 10. | Okna | chybějící | -0.000 x 1.852 |
| 12. | Elektroinstalace | chybějící | -0.000 x 1.852 |
| n ^{*)} = | | | -0.07778 |

^{*)} neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef. K₄ nemají vliv

$K_4 = 1 + (0.54 \times -0.07778) = 0.958$ koeficient vybavení

K₅ = 1.10 koeficient polohový
K₁ = 2.088 koeficient změny cen

ZCU = 750.00 Kč/m³ x 0.958 x 1.10 x 2.088 = 1 650.251 Kč/m³

Obestavěný prostor

| Popis | výměry | obestavěný prostor (m ³) |
|---------------------------|--------|---|
| 1. NP | 20 | 20.00 |
| Obestavěný prostor celkem | | 20.00 |
| Výchozí cena stavby | | 1 650.251 Kč/m ³ x 20.00 m ³ = 33 005.02 Kč |

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
Životnost 29 let
Opotřebení 4 / 29 x 100 % = 13.793 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 33 005.02 Kč x (100 % - 13.793 %) = 28 452.64 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = 0.64 index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"
I_P = 0.91 index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"
pp = 0.64 x 0.91 = 0.582 koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 28 452.64 Kč x 0.582 = 16 559.44 Kč

Cena zjištěná "C.03. Vedlejší stavba – přístřešek pro kontejnery"

16 559.00 Kč

D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Základní cena upravená venkovní úpravy se podle § 18 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_1$$

kde
ZCU základní cena upravená,
ZC základní cena,
K₅ koeficient polohový,
K₁ koeficient změny cen.

Charakteristika venkovní úpravy

| | |
|------------|---|
| CZ-CC | 2222 |
| SKP | |
| Typ úpravy | 1.1.6.3 přípojka vody DN 50 mm - potrubí plastikové |
| ZC = | 465.00 Kč/m |

$K_s = 1.10$ koeficient polohový
 $K_i = 2.318$ koeficient změny cen

$$ZCU = 465.00 \text{ Kč/m} \times 1.10 \times 2.318 = 1\ 185.657 \text{ Kč/m}$$

$P_{mj} = 10.00$ m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $1\ 185.657 \text{ Kč/m} \times 10.00 \text{ m} = 11\ 856.57 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
Životnost 44 let
Opotřebení $4 / 44 \times 100 \% = 9.091 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $11\ 856.57 \text{ Kč} \times (100 \% - 9.091 \%) = 10\ 778.69 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0.64$ index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$I_P = 0.91$ index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$pp = 0.64 \times 0.91 = 0.582$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $10\ 778.69 \text{ Kč} \times 0.582 = 6\ 273.20 \text{ Kč}$

Cena zjištěná "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody" 6 273.00 Kč

D.02. Venkovní úpravy- kanalizační přípojka

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 2223
SKP

Typ úpravy 2.1.3 přípojka kanalizace DN 250 mm - potrubí kameninové

$$ZC = 1\ 810.00 \text{ Kč/m}$$

$K_s = 1.10$ koeficient polohový
 $K_i = 2.311$ koeficient změny cen

$$ZCU = 1\ 810.00 \text{ Kč/m} \times 1.10 \times 2.311 = 4\ 601.201 \text{ Kč/m}$$

$P_{mj} = 25.00$ m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $4\ 601.201 \text{ Kč/m} \times 25.00 \text{ m} = 115\ 030.03 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 20 let
Životnost 70 let
Opotřebení $20 / 70 \times 100 \% = 28.571 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $115\ 030.03 \text{ Kč} \times (100 \% - 28.571 \%) = 82\ 164.80 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0.64$ index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$I_P = 0.91$ index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$pp = 0.64 \times 0.91 = 0.582$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $82\ 164.80 \text{ Kč} \times 0.582 = 47\ 819.91 \text{ Kč}$

Cena zjištěná "D.02. Venkovní úpravy- kanalizační přípojka" 47 820.00 Kč

D.03. Venkovní úpravy - kanalizace v areálu

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 2223
SKP

Typ úpravy 2.1.1 přípojka kanalizace DN 150 mm - potrubí kameninové

$$ZC = 1\ 180.00 \text{ Kč/m}$$

$K_s = 1.10$ koeficient polohový
 $K_i = 2.311$ koeficient změny cen

$$ZCU = 1\ 180.00 \text{ Kč/m} \times 1.10 \times 2.311 = 2\ 999.678 \text{ Kč/m}$$

$P_{mj} = 50.00$ m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $2\ 999.678 \text{ Kč/m} \times 50.00 \text{ m} = 149\ 983.90 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
Životnost 54 let
Opotřebení $4 / 54 \times 100 \% = 7.407 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $149\ 983.90 \text{ Kč} \times (100 \% - 7.407 \%) = 138\ 874.59 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0.64$ index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"
 $I_P = 0.91$ index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"
 $pp = 0.64 \times 0.91 = 0.582$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu
 Cena stavby 138 874.59 Kč x 0.582 = 80 825.01 Kč

Cena zjištěná "D.03. Venkovní úpravy – kanalizace v areálu" 80 825.00 Kč

D.04. Venkovní úpravy - šachty

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 2223
 SKP
 Typ úpravy 2.2.2 kanalizační šachta skružená z prefa dílců včetně poklopu - hloubka 3.00 m

ZC = 9 450.00 Kč/kus

$K_S = 1.10$ koeficient polohový
 $K_i = 2.311$ koeficient změny cen

ZCU = 9 450.00 Kč/kus x 1.10 x 2.311 = 24 022.845 Kč/kus

$P_{mj} = 7.00$ kus počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 24 022.845 Kč/kus x 7.00 kus = 168 159.92 Kč

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
 Životnost 54 let
 Opotřebení $4 / 54 \times 100 \% = 7.407 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení 168 159.92 Kč x (100 % - 7.407 %) = 155 704.31 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0.64$ index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$I_P = 0.91$ index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$pp = 0.64 \times 0.91 = 0.582$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 155 704.31 Kč x 0.582 = 90 619.91 Kč

Cena zjištěná "D.04. Venkovní úpravy - šachty" 90 620.00 Kč

D.05. Venkovní úpravy - lapol

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 2223
 SKP
 Typ úpravy 2.6.3 lapač tuku plastový, obezděný nebo obetonovaný do 2 m³ OP

ZC = 9 875.00 Kč/m³ OP

$K_S = 1.10$ koeficient polohový
 $K_i = 2.311$ koeficient změny cen

ZCU = 9 875.00 Kč/m³ OP x 1.10 x 2.311 = 25 103.238 Kč/m³ OP

$P_{mj} = 1.00$ m³ OP počet měrných jednotek
25 103.238 Kč/m³ OP x 1.00 m³ OP = 25 103.24 Kč

Výchozí cena stavby

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
 Životnost 29 let
 Opotřebení $4 / 29 \times 100 \% = 13.793 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení 25 103.24 Kč x (100 % - 13.793 %) = 21 640.75 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0.64$ index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$I_P = 0.91$ index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

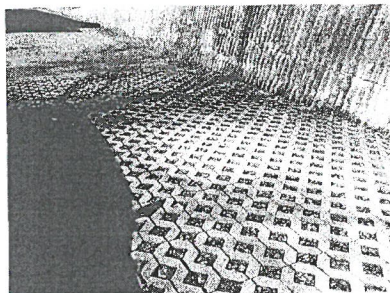
$pp = 0.64 \times 0.91 = 0.582$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 21 640.75 Kč x 0.582 = 12 594.92 Kč

Cena zjištěná "D.05. Venkovní úpravy - lapol" 12 595.00 Kč

D.06. Venkovní úpravy - zpevněná plocha

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".

**Charakteristika venkovní úpravy**

CZ-CC 211
SKP 46.23.11.5
Typ úpravy 8.3.18 zatravnňovací tvárnice polovegetační

ZC = 340.00 Kč/m²

K_s = 1.10 koeficient polohový
K_i = 2.242 koeficient změny cen

ZCU = 340.00 Kč/m² x 1.10 x 2.242 = 838.508 Kč/m²

P_{mj} = 110.00 m² počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 838.508 Kč/m² x 110.00 m² = 92 235.88 Kč

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
Životnost 19 let
Opotřebení 4 / 19 x 100 % = 21.053 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 92 235.88 Kč x (100 % - 21.053 %) = 72 817.46 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = 0.64 index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = 0.91 index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

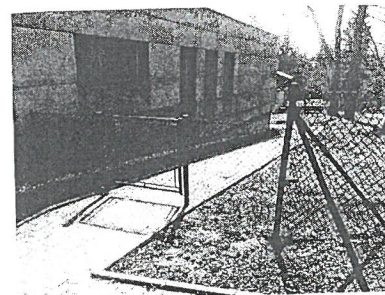
pp = 0.64 x 0.91 = 0.582 koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 72 817.46 Kč x 0.582 = 42 379.76 Kč

Cena zjištěná "D.06. Venkovní úpravy - zpevněná plocha" 42 380.00 Kč

D.07. Venkovní úpravy - zpevněné plochy

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".

**Charakteristika venkovní úpravy**

CZ-CC 211
SKP 46.23.11.5
Typ úpravy 8.3.30 betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm

ZC = 525.00 Kč/m²

K_s = 1.10 koeficient polohový
K_i = 2.242 koeficient změny cen

ZCU = 525.00 Kč/m² x 1.10 x 2.242 = 1 294.755 Kč/m²

P_{mj} = 250.00 m² počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 1 294.755 Kč/m² x 250.00 m² = 323 688.75 Kč

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
Životnost 24 let
Opotřebení 4 / 24 x 100 % = 16.667 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 323 688.75 Kč x (100 % - 16.667 %) = 269 739.55 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = 0.64 index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = 0.91 index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

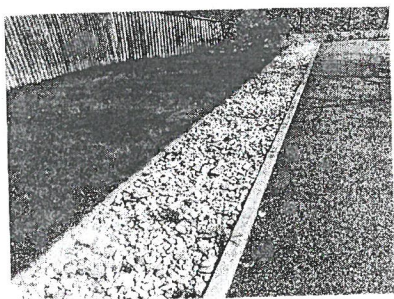
pp = 0.64 x 0.91 = 0.582 koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 269 739.55 Kč x 0.582 = 156 988.42 Kč

Cena zjištěná "D.07. Venkovní úpravy - zpevněné plochy" 156 988.00 Kč

D.08. Venkovní úpravy - obrubník silniční

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 211
SKP 46.23.11.5
Typ úpravy 9.13 obrubníky betonové - montované do průřezu 0.05 m², lože z betonu

ZC = 370.00 Kč/m

K_s = 1.10 koeficient polohový
K_i = 2.242 koeficient změny cen

ZCU = 370.00 Kč/m x 1.10 x 2.242 = 912.494 Kč/m

P_{mj} = 200.00 m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 912.494 Kč/m x 200.00 m = 182 498.80 Kč

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
Životnost 20 let
Opotřebení 4 / 20 x 100 % = 20.00 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 182 498.80 Kč x (100 % - 20.00 %) = 145 999.04 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = 0.64 index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = 0.91 index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

pp = 0.64 x 0.91 = 0.582 koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 145 999.04 Kč x 0.582 = 84 971.44 Kč

Cena zjištěná "D.08. Venkovní úpravy - obrubník siln." 84 971.00 Kč

D.09. Venkovní úpravy - obrubník zahradní

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 211
SKP 46.23.11.5
Typ úpravy 9.8 obrubník betonový ABO 4-5, 8, š. 4-5 cm, do betonového lože

ZC = 80.00 Kč/m

K_s = 1.10 koeficient polohový
K_i = 2.242 koeficient změny cen

ZCU = 80.00 Kč/m x 1.10 x 2.242 = 197.296 Kč/m

P_{mj} = 350.00 m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 197.296 Kč/m x 350.00 m = 69 053.60 Kč

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
Životnost 20 let
Opotřebení 4 / 20 x 100 % = 20.00 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 69 053.60 Kč x (100 % - 20.00 %) = 55 242.88 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = 0.64 index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = 0.91 index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

pp = 0.64 x 0.91 = 0.582 koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

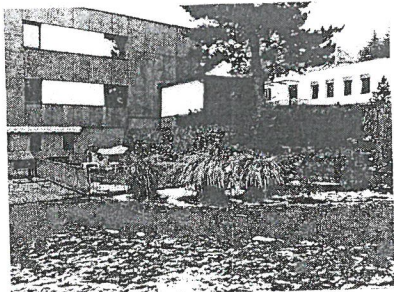
Cena stavby 55 242.88 Kč x 0.582 = 32 151.36 Kč

Cena zjištěná "D.09. Venkovní úpravy - obrubník zahradní"

32 151.00 Kč

D.10. Venkovní úpravy - opěrná zeď

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 242052
SKP 46.21.64.5
Typ úpravy 11.2 opěrná zeď z kamenné rovnániny

ZC = 1 150.00 Kč/m³ OP

K_s = 1.10 koeficient polohový
K_i = 2.292 koeficient změny cen

ZCU = 1 150.00 Kč/m³ OP x 1.10 x 2.292 = 2 899.38 Kč/m³ OP

P_{mj} = 10.00 m³ OP počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 899.38 Kč/m³ OP x 10.00 m³ OP = 28 993.80 Kč

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
Životnost 20 let
Opotřebení 4 / 20 x 100 % = 20.00 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 28 993.80 Kč x (100 % - 20.00 %) = 23 195.04 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = 0.64 index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = 0.91 index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

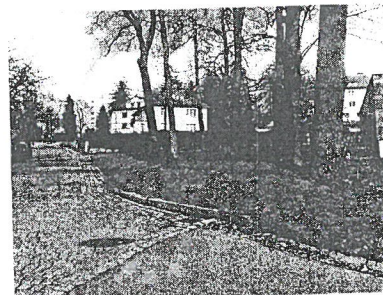
pp = 0.64 x 0.91 = 0.582 koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 23 195.04 Kč x 0.582 = 13 499.51 Kč

Cena zjištěná "D.10. Venkovní úpravy - opěrná zeď" 13 500.00 Kč

D.11. Venkovní úpravy - plot z pletiva

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 242091
SKP 46.21.64.4
Typ úpravy 13.1.1 plot ze strojového pletiva potaženého plastickou hmotou na ocelové sloupky do betonových patek, sloupky s nátěrem

ZC = 290.00 Kč/m² pohl. pl.

K_s = 1.10 koeficient polohový
K_i = 2.292 koeficient změny cen

ZCU = 290.00 Kč/m² pohl. pl. x 1.10 x 2.292 = 731.148 Kč/m² pohl. pl.

P_{mj} = 250.00 m² pohl. pl. počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 731.148 Kč/m² pohl. pl. x 250.00 m² pohl. pl. = 182 787.00 Kč

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
Životnost 20 let
Opotřebení 4 / 20 x 100 % = 20.00 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 182 787.00 Kč x (100 % - 20.00 %) = 146 229.60 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = 0.64 index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = 0.91 index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

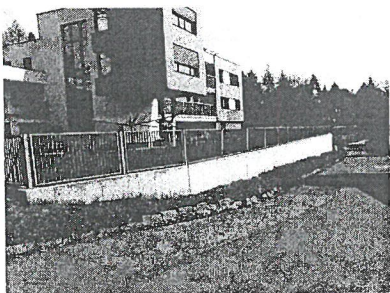
pp = 0.64 x 0.91 = 0.582 koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 146 229.60 Kč x 0.582 = 85 105.63 Kč

Cena zjištěná "D.11. Venkovní úpravy - plot z pletiva" 85 106.00 Kč

D.12. Venkovní úpravy - plot z ocelových dílů

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 242091
SKP 46.21.64.4
Typ úpravy 13.3.1 plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

ZC = 840.00 Kč/m² pohl. pl.

K_s = 1.10 koeficient polohový
K_i = 2.292 koeficient změny cen

ZCU = 840.00 Kč/m² pohl. pl. x 1.10 x 2.292 = 2 117.808 Kč/m² pohl. pl.

P_{mj} = 100.00 m² pohl. pl. počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 117.808 Kč/m² pohl. pl. x 100.00 m² pohl. pl. = 211 780.80 Kč

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
Životnost 29 let
Opotřebení 4 / 29 x 100 % = 13.793 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 211 780.80 Kč x (100 % - 13.793 %) = 182 569.87 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = 0.64 index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = 0.91 index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

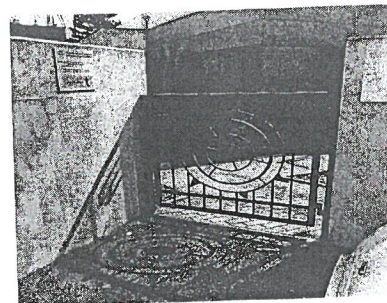
pp = 0.64 x 0.91 = 0.582 koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 182 569.87 Kč x 0.582 = 106 255.66 Kč

Cena zjištěná "D.12. Venkovní úpravy – plot z ocelových dílů" 106 255.00 Kč

D.13. Venkovní úpravy - vrátka z ocelových profilů

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 242091
SKP 46.21.64.4
Typ úpravy 14.3.2 vrátka z ocelových profilů - kovářské provedení

ZC = 3 200.00 Kč/kus

K_s = 1.10 koeficient polohový
K_i = 2.292 koeficient změny cen

ZCU = 3 200.00 Kč/kus x 1.10 x 2.292 = 8 067.84 Kč/kus

P_{mj} = 1.00 kus počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 8 067.84 Kč/kus x 1.00 kus = 8 067.84 Kč

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
Životnost 24 let
Opotřebení 4 / 24 x 100 % = 16.667 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 8 067.84 Kč x (100 % - 16.667 %) = 6 723.17 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = 0.64 index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = 0.91 index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

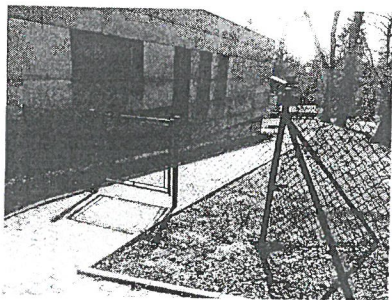
pp = 0.64 x 0.91 = 0.582 koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 6 723.17 Kč x 0.582 = 3 912.88 Kč

Cena zjištěná "D.13. Venkovní úpravy – vrátka z ocelových profilů" 3 913.00 Kč

D.14. Venkovní úpravy - vrátka s pletivem

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".

**Charakteristika venkovní úpravy**

CZ-CC 242091
 SKP 46.21.64.4
 Typ úpravy 14.2 vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků

ZC = 1 450.00 Kč/kus

$K_5 = 1.10$ koeficient polohový
 $K_i = 2.292$ koeficient změny cen

ZCU = 1 450.00 Kč/kus x 1.10 x 2.292 = 3 655.74 Kč/kus

$P_{mj} = 2.00$ kus počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 3 655.74 Kč/kus x 2.00 kus = 7 311.48 Kč

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
 Životnost 20 let
 Opotřebení $4 / 20 \times 100 \% = 20.00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $7 311.48 \text{ Kč} \times (100 \% - 20.00 \%) = 5 849.18 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0.64$ index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$I_P = 0.91$ index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

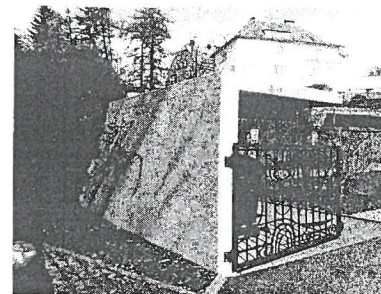
$pp = 0.64 \times 0.91 = 0.582$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $5 849.18 \text{ Kč} \times 0.582 = 3 404.22 \text{ Kč}$

Cena zjištěná "D.14. Venkovní úpravy - vrátka s pletivem" 3 404.00 Kč

D.15. Venkovní úpravy - vrata

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".

**Charakteristika venkovní úpravy**

CZ-CC 242091
 SKP 46.21.64.4
 Typ úpravy 14.6.2 vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

ZC = 6 900.00 Kč/kus

$K_5 = 1.10$ koeficient polohový
 $K_i = 2.292$ koeficient změny cen

ZCU = 6 900.00 Kč/kus x 1.10 x 2.292 = 17 396.28 Kč/kus

$P_{mj} = 1.00$ kus počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 17 396.28 Kč/kus x 1.00 kus = 17 396.28 Kč

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
 Životnost 24 let
 Opotřebení $4 / 24 \times 100 \% = 16.667 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $17 396.28 \text{ Kč} \times (100 \% - 16.667 \%) = 14 496.84 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0.64$ index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$I_P = 0.91$ index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

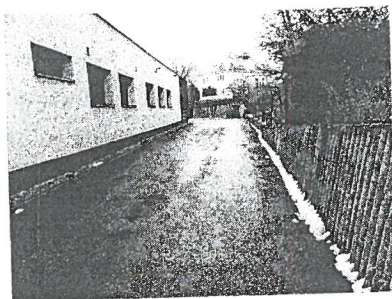
$pp = 0.64 \times 0.91 = 0.582$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $14 496.84 \text{ Kč} \times 0.582 = 8 437.16 \text{ Kč}$

Cena zjištěná "D.15. Venkovní úpravy - vrata" 8 437.00 Kč

E.01. Inženýrská stavba - komunikace

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".



Základní cena upravená inženýrské stavby se podle § 17 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_s \times K_i$$

kde
ZCU základní cena upravená,
ZC základní cena,
K_s koeficient polohový,
K_i koeficient změny cen.

Charakteristika inženýrské stavby

CZ-CC 211123
SKP 46.23.11.4
Druh stavby 5.2 plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště)
Konstrukce kryt z kameniva obalovaného živici

ZC = 1 081.00 Kč/m² základní cena podle přílohy č. 15

K_s = 1.10 koeficient polohový
K_i = 2.242 koeficient změny cen

$$ZCU = 1\,081.00 \text{ Kč/m}^2 \times 1.10 \times 2.242 = 2\,665.962 \text{ Kč/m}^2$$

P_{mj} = 400.00 m² počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 665.962 Kč/m² x 400.00 m² = 1 066 384.80 Kč

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
Životnost 20 let
Opotřebení 4 / 20 x 100 % = 20.00 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 1 066 384.80 Kč x (100 % - 20.00 %) = 853 107.84 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = 0.64 index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = 0.91 index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

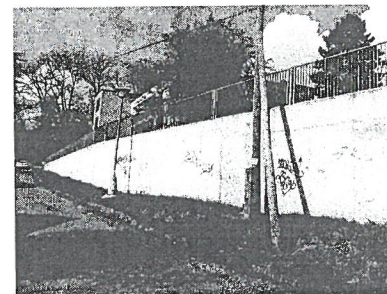
pp = 0.64 x 0.91 = 0.582 koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 853 107.84 Kč x 0.582 = 496 508.76 Kč

Cena zjištěná "E.01. Inženýrská stavba - komunikace" 496 509.00 Kč

E.02. Inženýrská stavba - opěrné zdi

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "E.01. Inženýrská stavba - komunikace".



Charakteristika inženýrské stavby

CZ-CC 242052
SKP 46.21.64.5
Druh stavby 3.1 opěrné zdi
Konstrukce monolitická betonová tyčová

ZC = 3 225.00 Kč/m³ základní cena podle přílohy č. 15

K_s = 1.10 koeficient polohový
K_i = 2.292 koeficient změny cen

$$ZCU = 3\,225.00 \text{ Kč/m}^3 \times 1.10 \times 2.292 = 8\,130.87 \text{ Kč/m}^3$$

P_{mj} = 110.00 m³ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 8 130.87 Kč/m³ x 110.00 m³ = 894 395.70 Kč

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 20 let
Životnost 70 let
Opotřebení 20 / 70 x 100 % = 28.571 %

894 395.70 Kč x (100 % - 28.571 %) = 638 857.90 Kč

Cena stavby po odpočtu opotřebení

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0.64$

$I_P = 0.91$

$pp = 0.64 \times 0.91 = 0.582$

index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"
index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"
koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

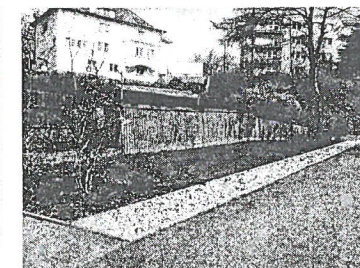
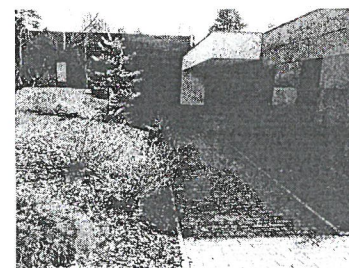
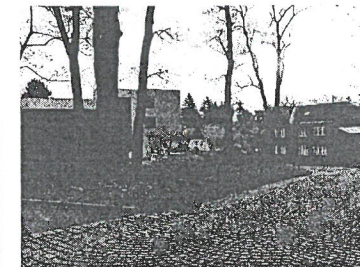
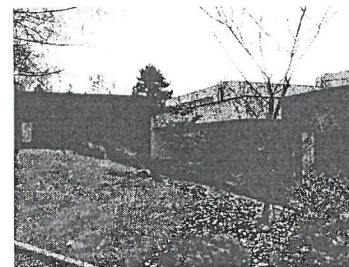
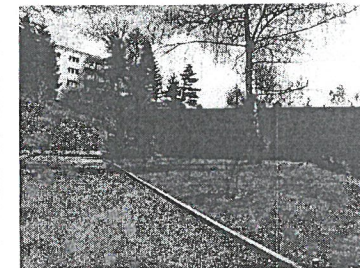
638 857.90 Kč x 0.582 = 371 815.30 Kč

Cena stavby

Cena zjištěná "E.02. Inženýrská stavba - opěrné zdi" 371 815.00 Kč

F.01. Zjednodušené ocenění porostu

Pokryvná plocha je stanovená na 800 m². Předmětem ocenění jsou okrasné stromy listnaté i jehličnaté a okrasné keře listnaté a jehličnaté.



Cena porostu se podle § 47 odst. 5 zjistí jako součin zjištěné ceny pokryvné plochy tohoto porostu a koeficientu 0.065.

ZCU pozemku s porostem 1 361.88 Kč/m²
Výměra pozemku 3 005 m²

| Pol. číslo | popis | výměry | pokryvná plocha [m ²] |
|------------|-----------------|--------|-----------------------------------|
| | Okrasné dřeviny | 800 | 800.00 |

Pokryvná plocha celkem 800.00

Výchozí cena 1 361.88 Kč/m² x 800.00 m² x 0.065 = 70 817.76 Kč

Cena zjištěná "F.01. Zjednodušené ocenění porostu" 70 818.00 Kč

Rekapitulace za oddíl "B. Cena zjištěná"

| | |
|---|------------------|
| A.01. Stavební pozemky - zastavěné | 1 401 375.00 Kč |
| A.03. Stavební pozemky - ostatní ve FC | 4 092 449.00 Kč |
| B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D) | 16 897 316.00 Kč |
| B.02. Rodinný dům na pč. 627/2 - porovnávací způsob | 859 976.00 Kč |
| C.01. Vedlejší stavba - zastřešení atria | 450 773.00 Kč |
| C.02. Vedlejší stavba - přístřešek | 27 332.00 Kč |
| C.03. Vedlejší stavba - přístřešek pro kontejnery | 16 559.00 Kč |
| D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody | 6 273.00 Kč |
| D.02. Venkovní úpravy- kanalizační přípojka | 47 820.00 Kč |
| D.03. Venkovní úpravy - kanalizace v areálu | 80 825.00 Kč |
| D.04. Venkovní úpravy - šachty | 90 620.00 Kč |
| D.05. Venkovní úpravy - lapol | 12 595.00 Kč |
| D.06. Venkovní úpravy - zpevněná plocha | 42 380.00 Kč |
| D.07. Venkovní úpravy - zpevněné plochy | 156 988.00 Kč |
| D.08. Venkovní úpravy - obrubník silniční | 84 971.00 Kč |
| D.09. Venkovní úpravy - obrubník zahradní | 32 151.00 Kč |
| D.10. Venkovní úpravy - opěrná zeď | 13 500.00 Kč |
| D.11. Venkovní úpravy - plot z pletiva | 85 106.00 Kč |
| D.12. Venkovní úpravy - plot z ocelových dílů | 106 256.00 Kč |
| D.13. Venkovní úpravy - vrátka z ocelových profilů | 3 913.00 Kč |
| D.14. Venkovní úpravy - vrátka s pletivem | 3 404.00 Kč |
| D.15. Venkovní úpravy - vrata | 8 437.00 Kč |
| E.01. Inženýrská stavba - komunikace | 496 509.00 Kč |
| E.02. Inženýrská stavba - opěrné zdi | 371 815.00 Kč |
| F.01. Zjednodušené ocenění porostu | 70 818.00 Kč |

Celkem 25 460 161.00 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

25 460 160.00 Kč

slovy:
dvacetpětmiliónůčtyřistašedesát tisícstošedesát Kč

Závěrečná rekapitulace za oddíly

Celkem za oddíl "A." 28 200 000.00 Kč

slovy: **dvacetosmmiliónůdvěstětisíc Kč**

25 460 160.00 Kč

Celkem za oddíl "B. Cena zjištěná"
slovy: **dvacetpětmiliónůčtyřistašedesát tisícstošedesát Kč**

Poznámka: Platnost zjištěné hodnoty v místě a čase lze předpokládat cca 4 – 5 měsíců, pokud se podmínky na trhu nezmění výraznějším způsobem. V daném případě je platnost posudku stanovena do 30.9.2016

Prohlášení znalce:

Znalec dle § 127a, odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnost, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11, odst. 1 zák. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících) nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

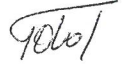
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1.7.1986 č.j.Spr. 3676/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 9148 - 68 - 2016 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Liberci dne 10.4.2016


Znalec: Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422/20
460 14 Liberec

